



Bostadsförsörjningsanalys Luleå

December 2020

Linda Lövgren, Maria Pleiborn, Ebba Älvgren



Förord

Syftet med analysen att analysera och bedöma det kommande behovet av bostäder för Luleå kommun och vilken typ av bostäder som kommer att efterfrågas med avseende på de målgrupper som är aktuella.

Analysen är en grund till riktlinjerna för bostadsförsörjning och innehåller en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna för bostäder totalt sett samt för kommunens delområden. Analysen har även kopplats till bostadsmarknadsläget i grannkommunerna och den regionala bostads- och arbetsmarknaden i stort.

Författare: Linda Lövgren, Maria Pleiborn och Ebba Älvgren.

Stockholm, december 2020

WSP Sverige AB

SE-121 88 Stockholm-Globen

Arenavägen 7

Org. nr: 556057-4880

Innehåll

- Slutsatser och åtgärdsförslag för bostadsmarknaden i Luleå kommun
- Allmänt om bostadsmarknaden i Sverige
- Omvärldsanalys
- Demografisk analys
- Bostadsbestånd och nyproduktion
- Bostadssituationen för särskilda grupper
- Efterfrågan på bostäder
- Geografisk analys

Slutsatser

Luleå är en kommun med en stabil befolkningsökning och en förhållandevis låg arbetslöshet. Luleå kommun har i stort sett en god bostadsförsörjning i nuläget och det finns ingen underliggande strukturell bostadsbrist.

Däremot finns ett behov av bostäder med en lägre prisnivå än vad marknaden förmår att producera redan hos den existerande befolkningen. En övervägande andel av de nya invånarna är invandrare, som oftast har en något lägre betalningsförmåga.

Det finns en efterfrågan på bostäder, som visas i att prisnivån i Luleå är högre än hos de flesta jämförbara kommuner. Tomtkön är lång och det är även kötiderna till hyresrätter.

Däremot är efterfrågan oftast på bostäder som är billigare än vad marknaden förmår att producera. Detta leder till att en hög grad av exploatering inte leder till en bättre bostadsförsörjning i kommunen.

Däremot är en god planeringsberedskap alltid positiv, eftersom det ger flexibilitet i planeringen.

Rekommendationer

Den sammantagna rekommendationen för nyproduktion i Luleå kommun sker med hänsyn tagen till WSP:s befolkningsprognos, hushållsstorleken i Luleå, betalningsförmåga för olika upplåtelseformer samt vilka målgrupper som är identifierade för kommunen.

Det gör att rekommendationen för nyproduktion av bostäder i Luleå ser ut enligt följande:

	Totalt 2021-2030	Genomsnitt per år
Hysesrätt, kategoribostad eller statliga investeringsbidrag	570	57
Hysesrätt, marknadsvillkor	500	50
Bostadsrättslägenheter	250	25
Småhus med äganderätt eller bostadsrätt	330	33
Totalt	1 650	165

Vi antar att hälften av nyproduktionen av hyresrätter sker enligt marknadens villkor, med vanliga nyproduktionshyror och med lite högre hyresgästkrav. Hälften av hyresrätterna antar vi byggs med lägre hyresgästkrav och med statliga investeringsbidrag, alternativt att det byggs kategoribostäder (gruppboende, studentboende, seniorboende) av olika slag.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Framöver finns en stor grupp äldre som kommer behöva mer anpassat boende. Luleå är redan i framkant gällande detta, eftersom kommunen redan har byggt flera nya trygghetsboenden. Vissa av bostäderna har förmedlats till mycket korta kötider, vilket tyder på att efterfrågan är mättad åtminstone tillfälligt.

Vi rekommenderar att det planeras för ytterligare trygghetsboenden längre fram i tiden, då de äldre blir allt fler, men att produktionen skjuts fram ett par år. Det vore bra att bostäderna byggs på olika platser i kommunen och i någon av de större byarna i kommunen.

Bostadsmarknaden för studenter är i balans och fungerar väl. Vidhåll en flexibel planering av studentbostäder, i den mån det efterfrågas av marknaden.

Bostadsmarknaden för unga vuxna handlar mer om att få fram små, billiga hyresrätter, något som är problematiskt i hela Sverige, då de unga konkurrerar med många andra hushållstyper om detta. Möjliga lösningar är att tillhandahålla kompisboenden där flera personer kan dela på ett kontrakt, kollektivhus (co-live) eller liknande.

Bostadsmarknaden för sociala boenden fungerar i stort sett väl och är utsatt för ständiga omprövningar, utifrån de boendes behov. Det verkar finnas ett behov av fler LSS-boenden för både vuxna och unga.

Åtgärdsförslag för bostadsmarknaden i Luleå kommun

1. Fortsätt planera bostäder, men använd mer flexibla planer utifrån marknadens efterfrågan.
2. Justera ned exploateringstakten efter den långsiktiga efterfrågan på bostadsmarknaden.
3. Fokusera på en blandad och varierad bebyggelse med olika upplåtelseformer, olika storlekar på bostäderna och öka småskaligheten i byggandet med fler förtätningsprojekt.
4. Gynna innovativa lösningar för billigare bostäder, såsom mindre försök med alternativa boendelösningar såsom hyrköp, kollektivhus med mera.
5. Planera för fler tomter för självbyggande på olika platser i kommunen, här finns en efterfrågan.
6. Utred ytterligare LSS-boende i kommunen.
7. Utred möjligheter att öka rörlighet i beståndet, en bra åtgärd kan förslagsvis vara en seniorlots som hjälper seniorer till ett mer anpassat boende.
8. Planera för små trygghetsboenden på andra platser i kommunen, som byggs längre fram i tiden.
9. Överväg förändrade ägardirektiv till Lulebo, med lägre krav på byggande.
10. Utred införande av kompiskontrakt eller andra innovativa lösningar för unga.
11. Fokusera på att skapa fler förstahandskontrakt till innehavare av övergångskontrakt.
12. Gynna lokala initiativ för byggande i byarna, likt i Klöverträsk.

ALLMÄNT OM BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE



Bostadsmarknadens beståndsdelar - från ett kommunalt perspektiv

Bostadsmarknaden kan delas upp i tre olika delar ur ett kommunalt perspektiv, beroende på hushållens behov och möjligheter att på egen hand efterfråga en bostad. Det kommunala ansvaret och den kommunala verktygslådan skiljer sig åt mellan dessa tre grupper. Vidare är olika lagar och regleringar tillämpliga.

Hushåll med särskilda behov	Hushåll med begränsade resurser	Hushåll som kan efterfråga en bostad
Styrs av Socialtjänstlagen, LSS, Bosättningslagen Avser bostäder för seniorer, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och personer som behöver bostadssociala kontrakt.	Avser hushåll där betalningsförmågan är för låg för att efterfråga lediga bostäder, kötid saknas för en hyresrätt, och/eller kapital saknas för insatsen till att köpa en bostad.	Avser hushåll med tillräcklig inkomst, kötid och/eller kapital. Ökad nyproduktion av olika upplåtelseformer och på olika platser behövs.
Den kommunala verktygslådan		
Bygg och/eller omvandling av specialbostäder. Olika bostadssociala åtgärder.	Byggande med statliga investeringsbidrag, kommunala bostadsbidrag, typhus med äganderätt och tomträtt. Arbetsmarknadsrelaterade åtgärder.	Exploateringsrelaterade åtgärder såsom översiktsplan, detaljplanering, markanvisningar, bygglov etc.

Boverkets beräkningar av bostadsbristen

Boverket har nyligen kommit med nya beräkningar om bostadsbristen i Sverige. De har kommit fram till att bostadsbrist behöver definieras genom en rad olika beräkningar. Dessa beräkningar avser hushåll som är/har:

- Trångbodda
- Ansträngd boendekonomi
- Långt pendlingsavstånd
- Upprepade flyttar
- Trångbodda och ansträngd boendekonomi
- Långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi
- Återkommande problem

Vidare har Boverket kommit fram till att det saknas statistik för att kunna göra mer precisa beräkningar. Det som framförallt saknas är kunskap om hur hemlösheten ser ut i landet. I nuläget gör Socialstyrelsen undersökningar under en vecka var sjätte år, där senaste året var 2017.

Boverkets beräkningar är genomtänkta och detaljerade. Data finns tillgängliga för olika definitioner per hushållstyper, ålder med mera för hela riket. Dessutom finns beräkningarna som helhet per län och per kommun.

Detta gör att det numer finns en gedigen kunskapsbank om bostadsbrist tillgänglig, som är möjlig att följa upp varje år. Genom de tydliga definitionerna och öppna data är det även tydligt var bristerna i data finns, vilket gör det möjligt att öppna upp för en förbättring av data. Till exempel görs beräkningarna om ansträngd boendekonomi utifrån en schabloniserad och genomsnittlig beräkning om boendekostnader.

Eftersom boendekostnader är mycket olika för olika grupper av befolkningen är det troligt att denna beräkning ska användas försiktigt. Vi vet att personer med en osäker situation på bostads- och arbetsmarknaden ofta kan ha en hög boendekostnad i förhållande till sin inkomst. Problemet är att data saknas för att beräkna exakt hur detta ser ut. Troligtvis har en större grupp en ansträngd boendekonomi än vad beräkningarna anger.

Den viktigaste användningen av Boverkets beräkningar av bostadsbristen är genom en jämförelse mellan olika regioner, och en jämförelse mellan olika år. På så sätt är det möjligt att följa upp bostadsbristen.

Boverkets definitioner för beräkning av bostadsbrist

Trångbodda	Socialstyrelsens riktlinjer säger: "För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.". Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definierats som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.
Ansträngd boendekonomi	För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendekonomi.
Långt pendlingsavstånd	De hushåll som innehåller minst en person som har mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats (fågelvägen), och denna person också kan betecknas som förvärvsarbetande, har vi valt att beteckna som hushåll med långt pendlingsavstånd. När vi räknat fram vilka personer som har långt till arbetsplatsen har vi exkluderat de som huvudsakligen är studenter (de som erhållit studiemedel motsvarande mer än halvtidsstudier). Vi har också exkluderat de som har mer än 210 kilometer till arbetsplatsen, då vi antagit att dessa personer rimligtvis inte pendlar dagligen utan övernattar vid arbetsplatsen eller arbetar utanför arbetsplatsen.
Upprepade flyttar	Hushåll som innehåller minst en person som flyttat, dvs bytt folkbokföringsadress, minst en gång om året under de senaste tre åren.
Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendekonomi.
Långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi	Hushåll som både har långt pendlingsavstånd och en ansträngd boendekonomi.
Återkommande problem	Hushåll, där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendekonomi två år i rad.
Hushållstyper	Kategorierna baseras på uppgifter om hushållets komposition. Övriga hushåll där tre eller fler vuxna sammanbor utan att ha föräldrelation. I hushåll med barn har inte satts någon åldersgräns för barn.
Hemmaboende vuxna barn	Hushåll med hemmaboende vuxna barn definieras som hushåll där någon över 18 år bor med förälder.
Ålder	Hushållet grupperas efter den individ i hushållet som är äldst.
Utländsk bakgrund	Kategoriseras utifrån hur stor andel av personerna i hushållet som är födda utomlands.
Inkomstnivå	Hushållen uppdelade i kvintiler baserat på deras disponibla inkomst.
Boendeform	Hushållen uppdelade på olika boendeformer. Äganderätt är främst småhus, bostadsrätt och hyresrätt är främst flerfamiljshus, specialbostäder är främst äldreboende och studentbostäder, övrigt boende är bostäder i fastigheter som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, t.ex. verksamheter eller samhällsfunktion.

Centrala begrepp för bostadsmarknaden

Det finns några centrala begrepp för bostadsmarknaden, som regelbundet förväxlas eller missförstås. Nedan följer ett försök att reda ut dessa begrepp, dess inbördes relationer och vad de innebär för en kommun.

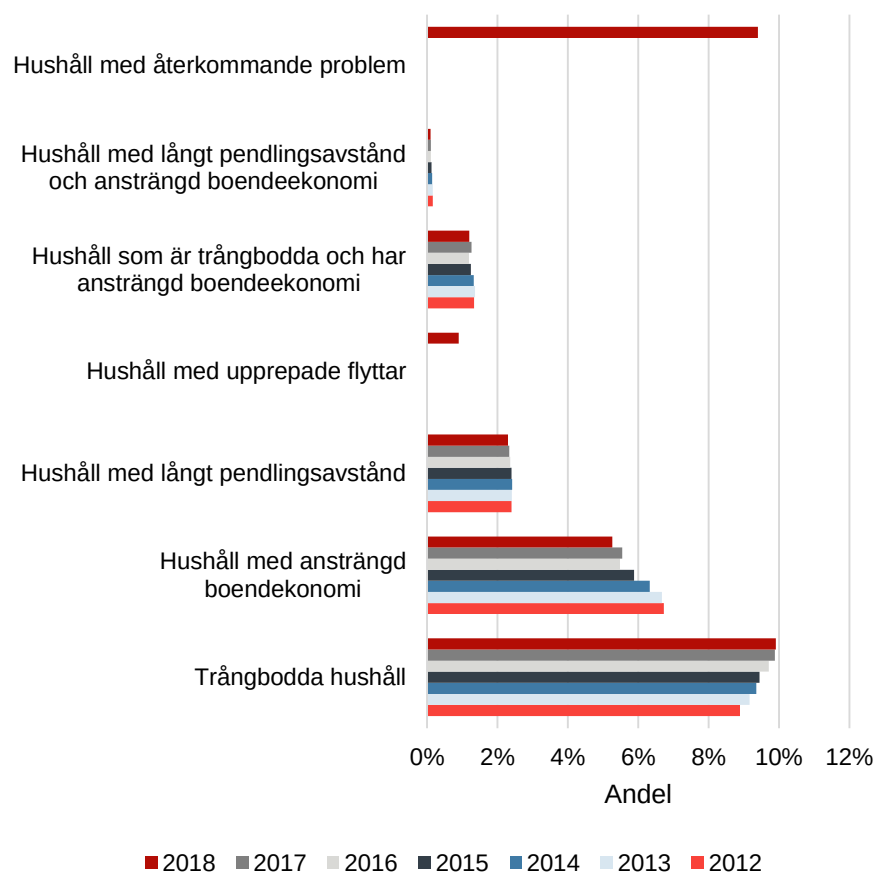
Bostadsbehov är ett av de vanligare begreppen i bostadsdebatten. Trots detta saknas det en entydig definition av vad ett bostadsbehov är. Boverket har i sina byggbehovsanalyser utgått från antagandet att varje hushåll behöver en bostad. Därmed har Boverkets prognoser en demografisk utgångspunkt och behovet av bostäder bestäms av följande faktorer: befolkningsmängd, ålderssammansättning, hushållsstorlek och hushållssammansättning. En stor del av Boverkets byggbehovsanalyser utgår från SCB:s befolkningsprognoser. Dessa har förändrats kraftigt på grund av de påtagliga förändringarna av invandringspolitiken, både uppåt och nedåt. Boverket har därmed behövt justera sina bostadsbehovsberäkningar i stort sett varje år, senast med alternativa scenarier.

Bostadsbehovet i varje kommun mäts genom Bostadsmarknadsenkäten, BME. Problemet är att tolkningen av hur bostadsbehovet ser ut skiljer sig åt i olika kommuner och hos olika tjänstemän inom kommunen. Definitionen av bostadsbehovet är bristfälligt definierad och det är upp till de som besvarar enkäten att vara mer eller mindre noggranna i sina bedömningar.

Bostadsbehov brukar i debatten likställas med **bostadsbrist** och hur många bostäder som behöver byggas. Det är därför viktigt att poängtera att lösningar för bostadsbehovet även finns i att utnyttja det existerande beståndet mer effektivt, inte enbart med nyproduktion. Detta är även en ekonomisk och ekologiskt hållbar lösning. Om det är en socialt hållbar lösning beror på vilket sätt det existerande beståndet utnyttjas för olika hushållstyper. En ökad trångboddhet är för det mesta inte positivt. Däremot kan en minskad ensamhet i boendet vara positivt ur flera aspekter.

Bostadsbristen i Sverige

Andel hushåll med bostadsbrist



Källa: Boverket

Andelen trångbodda hushåll ökar i Sverige och är i nuläget knappt 10 %. Däremot minskar andelen hushåll med ansträngd boendekonomi. Troligtvis är den verkliga andelen högre än vad beräkningarna visar.

9,4 % av hushållen har någon form av återkommande problem i sitt boende, det vill säga där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendekonomi två år i rad.

Centrala begrepp för bostadsmarknaden forts

Bostadsbristen kan även mätas genom att använda de normer för **trångboddhet** som finns. Detta definieras av Socialstyrelsen (se tidigare bild).

Trångboddhet är inte synonymt med bostadsbehov, eftersom det finns både **frivillig** och **ofrivillig trångboddhet**. En frivillig trångboddhet är inget som en kommun behöver bry sig om. Ett exempel är när ett hushåll väljer att bo i en liten, men centralt belägen och dyr bostad. Det är inte ett samhällsproblem utan en familjeangelägenhet. Ofrivillig trångboddhet är ofta ett samhällsproblem, i och med att det exempelvis finns gott om studier som visar att skolarbetet blir lidande om barn inte har möjlighet att göra sina läxor hemma.

Det kan också vara så att det finns ett bostadsbehov för att man **bor för stort**, eller på annat sätt som inte passar. Ett exempel på när ett för stort boende kan vara ett problem är att det finns ett stort antal äldre personer som bor ensamma i småhus och som kan ha problem att gå i trapporna.

I vissa fall är ensamboende i ett småhus en källa till trygghet, för att man vill bo kvar i samma boende som man bott i under en lång tid. I andra fall kan det vara ett problem om personen inte klarar av att komma ut ur huset och träffa andra människor och dessutom känner sig otrygg. Ensamhet är ett växande samhällsproblem och något som är en angelägen uppgift för en kommun.

Centrala begrepp för bostadsmarknaden forts

15

Det saknas en vedertagen metod för att mäta **efterfrågan på bostäder**. Bostadsbehovet är generellt sett stort, men efterfrågan på bostäder är betydligt lägre. Nybyggda bostäder är dyra oavsett upplåtelseform och få har råd att efterfråga en nybyggd bostad. De metoder som finns för att beräkna efterfrågan av bostäder är vanligtvis skapade av olika analysföretag och exakt hur beräkningarna ser ut är inte offentligt. De flesta kommuner gör inte beräkningar av hur efterfrågan på bostäder ser ut i kommunen, utan nöjer sig med att beräkna bostadsbehovet.

Efterfrågan på bostäder är detsamma som **betalningsvilja**. För att räkna ut betalningsviljan behöver man börja med att räkna ut hur många som kan betala för bostäderna. Därefter behöver man analysera flyttmönster och preferenser för olika upplåtelseformer och olika typer av bostäder.

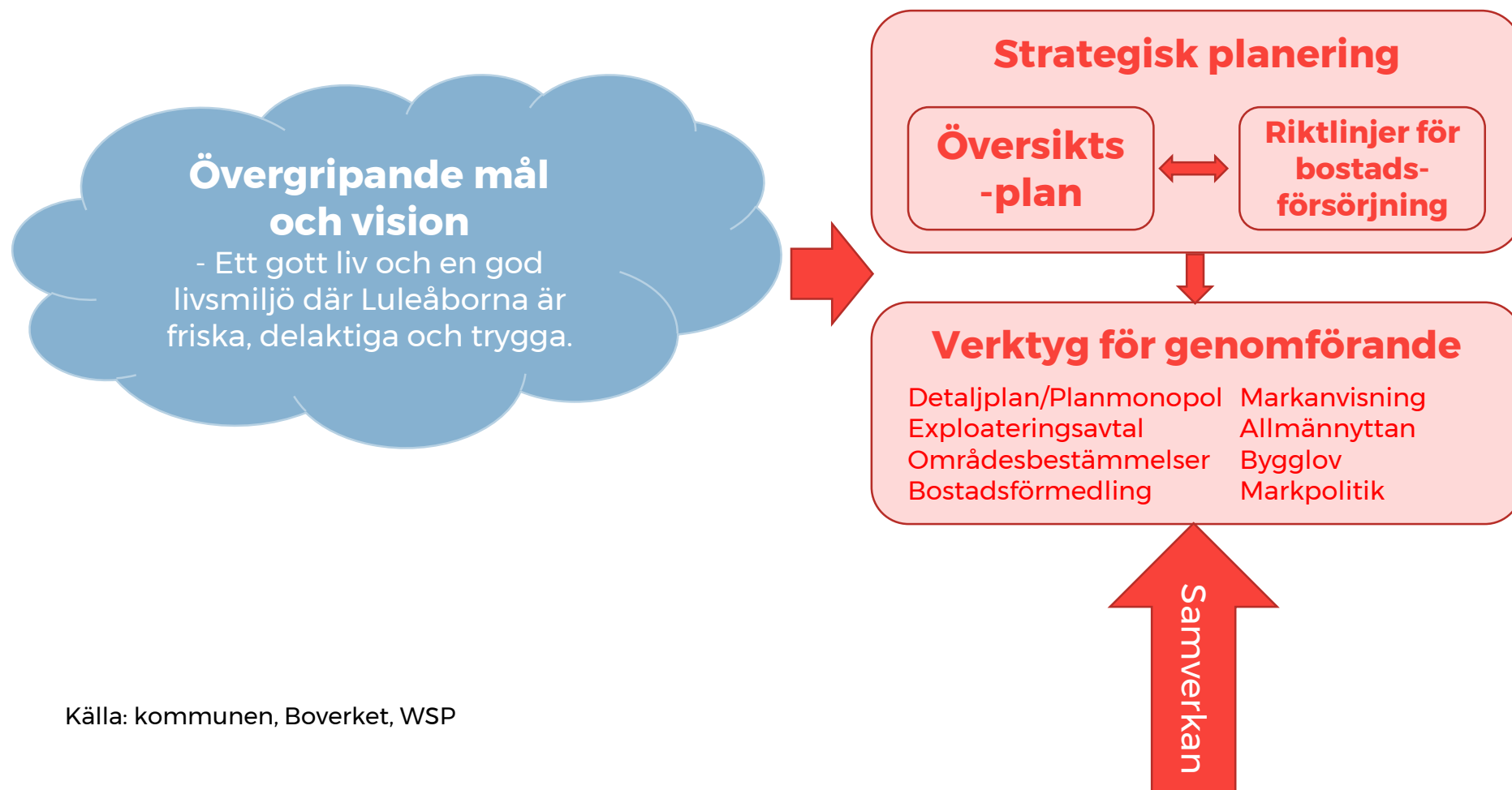
WSP har egna beräkningsmodeller för **betalningsförmågan** på bostäder för olika upplåtelseformer, storlekar på bostaden, olika

hushållstyper och i olika delar av landet. Modellen för ägda bostäder utgår från Finansinspektionens egna kalkyler avseende levnadsomkostnader och kalkylränta och inkomststatistik från SCB. Vi använder bostadspriser som kommer från Booli Pro och beräkningarna utgår från att man har en egen insats på 15 % av köpeskillingen, som är minst vad som krävs.

WSP:s modell för hyrda bostäder bygger på hyresstatistik från olika bostadsförmedlingar och bostadsbolag i landet och på antaganden om hyresvärdens inkomstkrav på hyresgästen. De vanligaste kraven hos privata fastighetsägare är att hyresgästen ska ha en bruttolön som överstiger tre gånger årshyran. WSP har även beräkningar på betalningsförmågan för hyresrätter som utgår från de statliga investeringsbidragen och hur målgruppen begränsas om kraven på hyresgästen endast är att existensminimum ska finnas kvar när hyran är betald.

Planprocessen och bostadsförsörjningen

Sambandet mellan översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning:
Olika instrument för att nå bostadspolitiska mål



Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

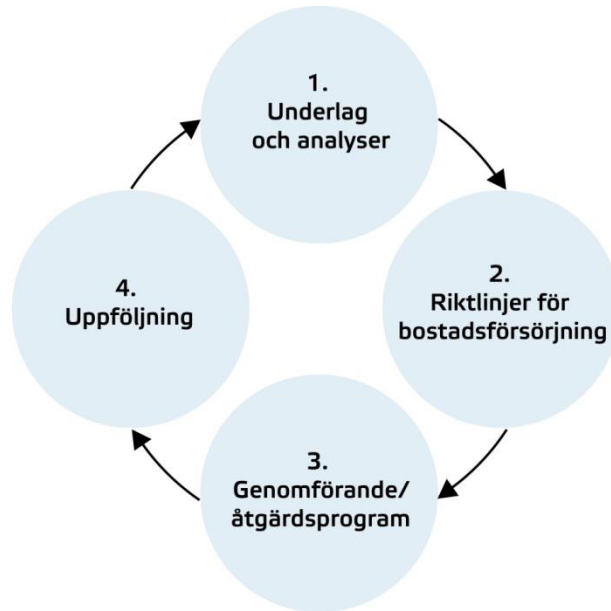
Den 13 november 2013 beslutade riksdagen att anta förslaget till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen började gälla från och med den 1 januari 2014.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.

Bostadsförsörjningsprogrammet/ Riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- innehåller riktlinjerna för bostadsförsörjningen i kommunen
- är inriktad både på kommunens generella bostadsförsörjningsansvar och på betydelsen av nyproduktion av bostäder
- är ett politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen
- är också ett informationsmaterial för medborgarna och marknadens aktörer
- tar hänsyn till hela regionens behov av bostäder. Länsstyrelsen och andra regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig över riktlinjerna
- ska grundas på en marknadsanalys av bostadsmarknaden

Material om kommunernas bostadsförsörjningsansvar från Boverket



Vi genomför just nu underlag och analyser. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett politiskt dokument som ska antas av kommunfullmäktige och som inkluderar ett genomförande/ åtgärdsprogram. Detta ska även skickas på remiss till Länsstyrelsen och gärna presenteras för andra kommuner i regionen.

En webbaserad handbok med tips om hur man kan jobba finns hos Boverket. Där finns hänvisning till lagar och annat material som berör kommunernas ansvar samt goda exempel från olika typer av kommuner.

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Reglerna gäller från den 1 februari 2020. Totalt medger stödet ett utrymme i budgeten på 3,2 miljarder per år under 2018-2020.

Reglerna innebär i korthet:

I projekt som omfattar tio lägenheter eller fler ska minst 10 procent av lägenheterna vara små med högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning.

I projekt med minst tio lägenheter ska kommunen erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år. Kommunen ska ha rätt att hyra lägenheterna som sociala kontrakt i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten. Erbjudandet får även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun.

Stöden kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren.

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter boarea lämnas inget stöd. Areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation får stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet.

Stöd får bara lämnas om boendekostnaderna blir rimliga. Normhyran per kvadratmeter boarea per år får vid tillträdet inte överstiga 1 350 kr/kvm/år i Luleå kommun.

OMVÄRLDSANALYS

wsp



Hur påverkar pandemin bostadsmarknaden?

I skrivande stund har det gått knappt nio månader sedan WHO deklarerade Covid-19 som en pandemi. Detta har lett till omvälvande samhällsförändringar även i hur vi använder våra hem.

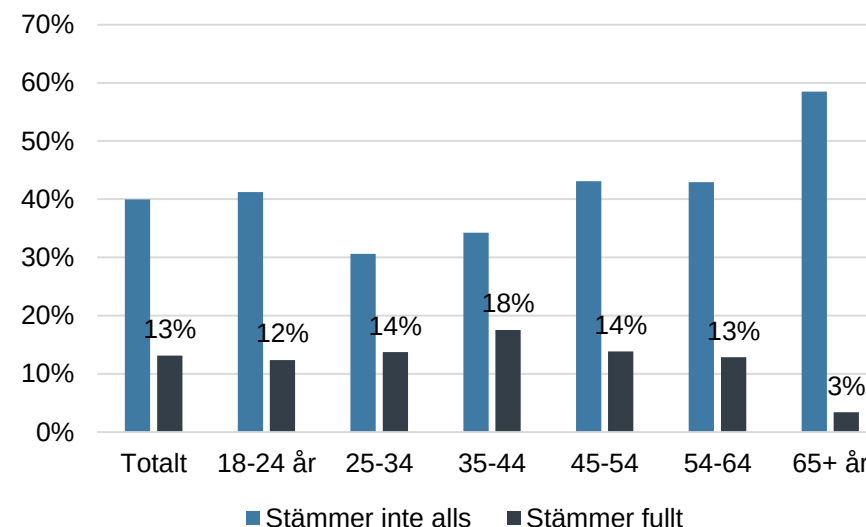
När man är mer bunden till sitt hem blir grönområden allt viktigare och behovet av att ha en "egen täppa" eller att bo mindre tätbefolkat växer. Efterfrågan på såväl villor som fritidshus har ökat under pandemin samtidigt som utbudet har minskat. Fler av dem som har ekonomisk trygghet ser över hur de vill bo och renoverar mer.

Samtidigt ökar klyftorna på bostadsmarknaden, mellan de som är inne på bostadsmarknaden och de som står utanför. Rekordmånga har blivit av med jobbet.

Kötiderna på hyresrätter har minskat på flera platser. Anledningen tros vara att man inte har visningar på plats och då väljer fler av de som har långa kötider att inte tacka ja till erbjudanden.

Det kan även vara på sin plats att producenter av hyresrätter ser över sina kalkyler och gör en målgruppsanalys. Redan innan pandemin var betalningsförmågan för många ett problem.

Pandemin har gjort att jag i framtiden vill bo mindre tätbefolkat/mer lantligt



Källa: Undersökning av WSP

Konjunkturutveckling i Sverige och omvärlden

Redan innan Coronakrisen skrevs prognoserna för världsekonomin ner gång på gång. Det började gå knackigt för tillväxtekonomierna.

Brexit påverkar fortfarande på den negativa sidan. Det är fortsatt oklart hur det kommer att påverka på längre sikt och vad det faktiskt kommer att innebära.

En positiv signal var att det började lätta på handelsområdet i och med att ett första handelsavtal slöts mellan Kina och USA (fas1-avtal). Oljeoroligheter i och med krisen mellan USA och Iran fördröjde den positiva effekten – men så kom Coronakrisen och presidentvalet.

Fas1-avtalet innebar att Kina började tuffa på bättre och att tillverkningsindustrin och exporten eventuellt hade nått en botten – men så kom Coronakrisen. Nu har tillväxten i Kina börjat tillta igen, men handeln i världen påverkas mycket av pandemin.

Inflationen hade dock inte fått fart. I USA sänkte FED räntan gång på gång – men så kom Coronakrisen.

I Sverige hade vi ett ovanligt stökigt politiskt läge – men så kom Coronakrisen och till en början var det relativt stor enighet kring åtgärder, investeringar och stödprogram. Men efter sommaren

har oenigheten vuxit.

Arbetslösheten har ökat kraftigt, även innan den allra senaste utvecklingen. Samtidigt saknas kompetens vilket indikerade en knepig lönerörelse – många strejkvarsel har lagts, men nu verkar märket galla.

Innan krisen bröt ut var i stort sett samtliga bedömare överens om att arbetslösheten skulle öka, inflationen inte skulle ta fart och Riksbankens styrränta därmed skulle ligga stilla på 0 % åtminstone fram till slutet av 2022.

Enigheten består.

Bostadsbyggandet fortsatte att sjunka efter den prisjustering som började i Stockholmsregionen under hösten 2017. Men i början av 2020 hade marknadens aktörer viss tillförsikt och intresset för nyproduktion ökade – givet att det är ”billigt”. Under året har byggandet stöttats av det nya investeringsstödet och det byggs mest hyresrätter.

Nu ser det ut som konjunkturförsvagningen som var på gång redan innan coronakrisen kommer att spås på av återkommande problem, just nu fas 2 av pandemin. Hur djupa och hur långvariga problemen kommer att bli är det få som vill sia om.

WSP:s slutsatser om bostadsbrist och bostadsbehov i Sverige

Det kommer inte att byggas lika mycket bostäder som Boverkets prognoser visar.

Anledningen är både att kommunernas bedömningar ofta är för rejält tilltagna och att det enbart är dessa svar från de årliga bostadsmarknadsenkäterna som beräkningarna bygger på.

Vi har också sett en snabb förflyttning från att kapacitetsbristerna i branschen var det största hindret för byggandet till att det idag är efterfrågan som anses vara det största hindret. Denna utveckling såg vi komma efter en ovanligt lång period med kapacitetsbrist. Och när det vänder så går det fort.

Beräkningarna av bostadsbehoven är mycket osäkra:

Under 2015 exploderade asylansökningarna i Sverige till följd av flera oroshärdar i världen med stora flyktingströmmar som följd.

Vi kallade det flyktingkris. Migrationsverket hade över 180 000 inskrivna personer i sina

system och nyanställde över 3 000 personer under 2015. Sedan avskedades lika många.

Sverige förändrade sin mycket generösa mottagningspolitik under vintern 2015/16 till en av Europas mest restriktiva system. Sverige stängde sina gränser och krävde ansvar från övriga Europeiska länder att dela på ansvaret. Vi införde också restriktioner för anhöriginvandringen.

Allt detta innebar att det tog lång tid att få uppehållstillstånd i Sverige för de som redan befann sig här. Vi vet fortfarande inte hur många som kommer att avvisas och hur många som kommer att beviljas asyl. Många har idag tillfälliga uppehållstillstånd och politikerna bråkar om gymnasielagen etc.

WSP:s slutsatser om bostadsbrist och bostadsbehov i Sverige* forts.

Antalet som kommer att lämna Sverige (utvandringen) kommer sannolikt att öka. Både till följd av att det tar lång tid att beviljas asyl, men också på grund av att man sannolikt inte kommer att få ta hit resten av sin familj eftersom vi begränsat anhöriginvandringen som tidigare utgjort den största andelen av invandringen.

Många unga män kom hit 2015 och en del av dem får stanna. Men sannolikt kommer inte alla att hitta en partner. Det innebär en större andel ensamboende.

Allt detta innebär i sin tur att våra befolkningsprognoser och antaganden om flyttarnas ålder, kön och deras inflyttnings- och utflyttnings sannolikheter inte kan bygga på hur det sett ut tidigare. Strukturen och hushållskvoterna förändras.

Det å sin sida innebär att de antaganden som ligger till grund för beräkningen av vårt bostadsbehov är mycket osäkra och förmodligen felaktiga. Det kommer att bli fler justeringar.

Detta har effekter på den nationella nivån. Men effekterna på lokala bostadsmarknader blir ännu större – där måste man även ta hänsyn till flyttmönster inom landet.

Att göra befolkningsprognoser i tider av politiska svängningar innebär stora svårigheter. Utfallet kommer med all sannolikhet inte att bli det vi tror. Det är svårt att göra prognoser för politik.

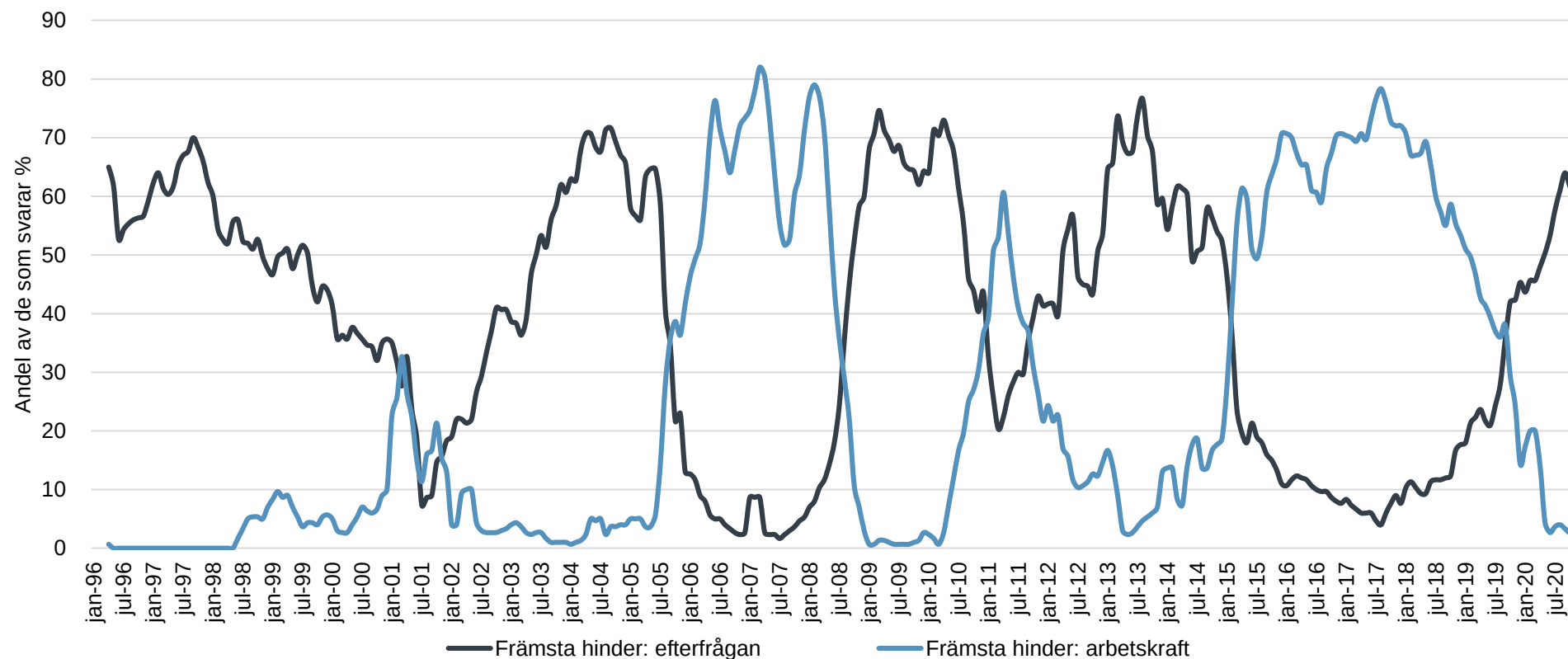
Coronakrisen spär på osäkerheterna. Under de första tre kvartalen 2020 har endast 36 000 personer invandrat till Sverige – Prognosen för helåret var 110 000.

Flexibilitet i planeringen har aldrig varit viktigare än nu!

Konjunkturbedömning för husbyggare

Efterfrågan på bostäder ses numer som ett större hinder för husbyggandet än tillgången till arbetskraft.

Konjunkturbedömning för Husbyggare (SNI 41)
Säsongsrensad, Glidande medelvärde 3 månader



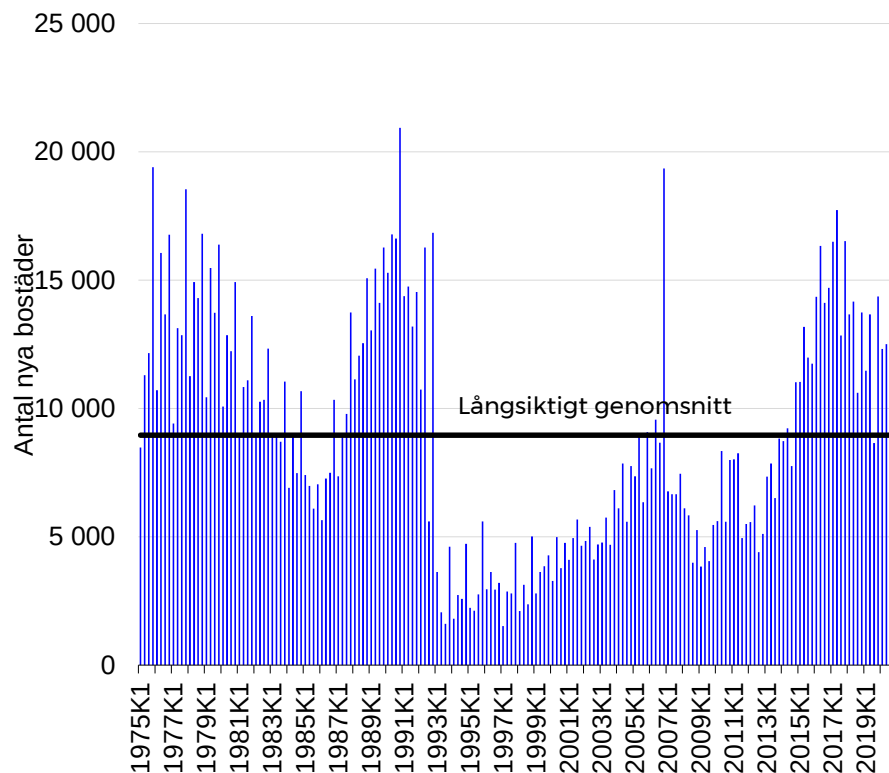
Källa: Konjunkturinstitutet, nov 2020

Bostadsbyggandet i Sverige

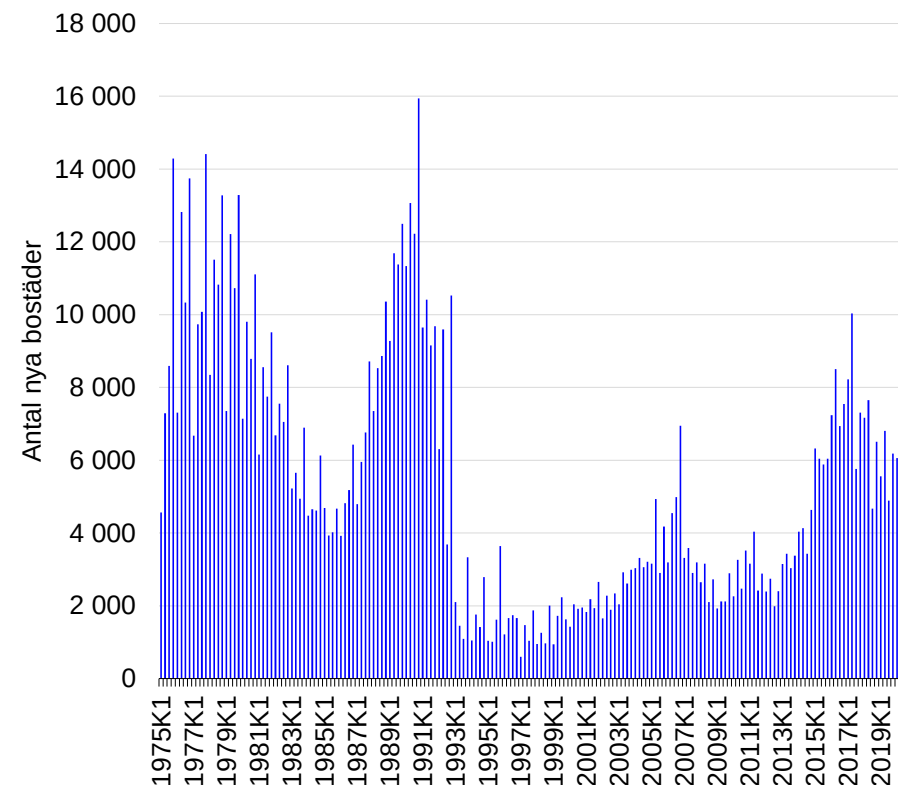
Bostadsbyggandet har varit på en mycket hög nivå under en lång period, men sjunker nu i hela landet.

26

Påbörjade bostäder i hela Sverige



Påbörjade bostäder i Sverige
exklusive storstadsområdena

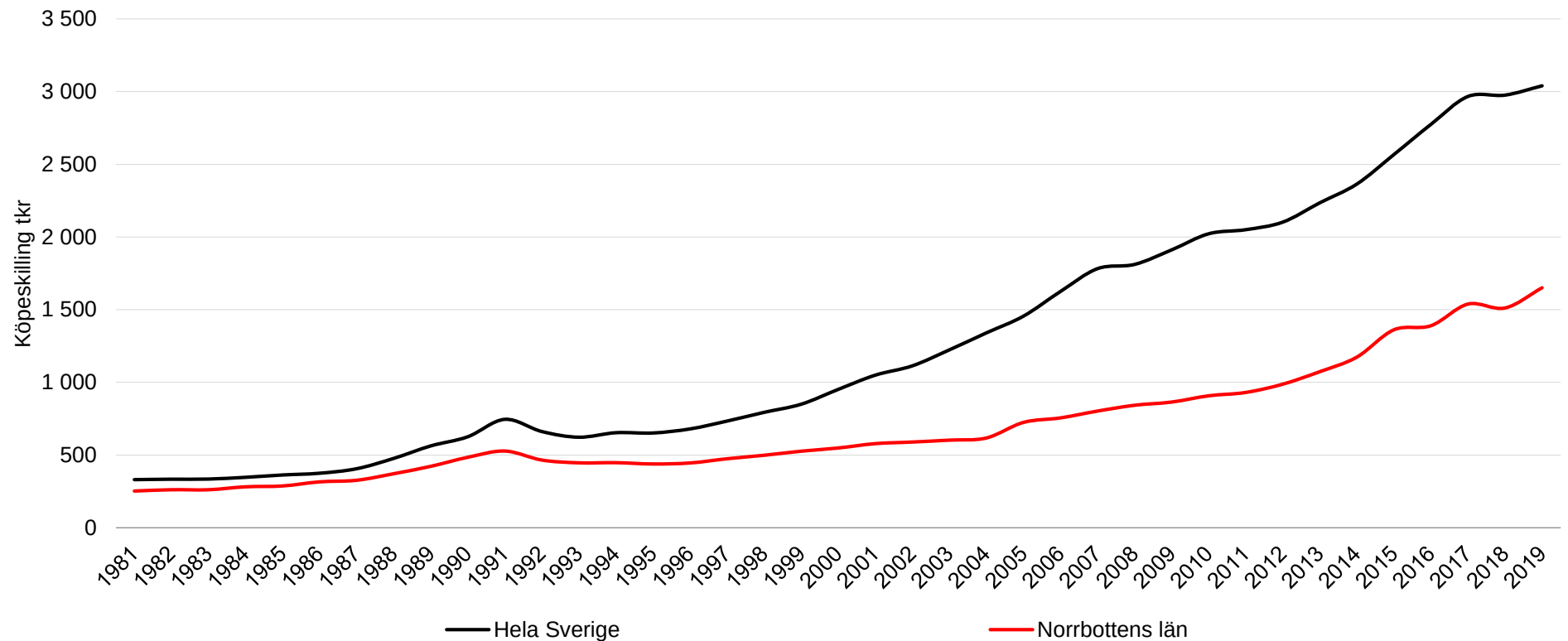


Not: I kvartalsstatistiken förekommer viss eftersläpning. Källa: SCB, WSP.

Prisutveckling på bostadsrätter

Efter en lång tid av prisuppgång har priserna lugnat ner sig de senaste åren i landet. Coronakrisen har medfört att värderingen av boendet är högre, och priserna ökar i hela landet under 2020. I Norrbottens län var priserna på väg uppåt även innan krisen.

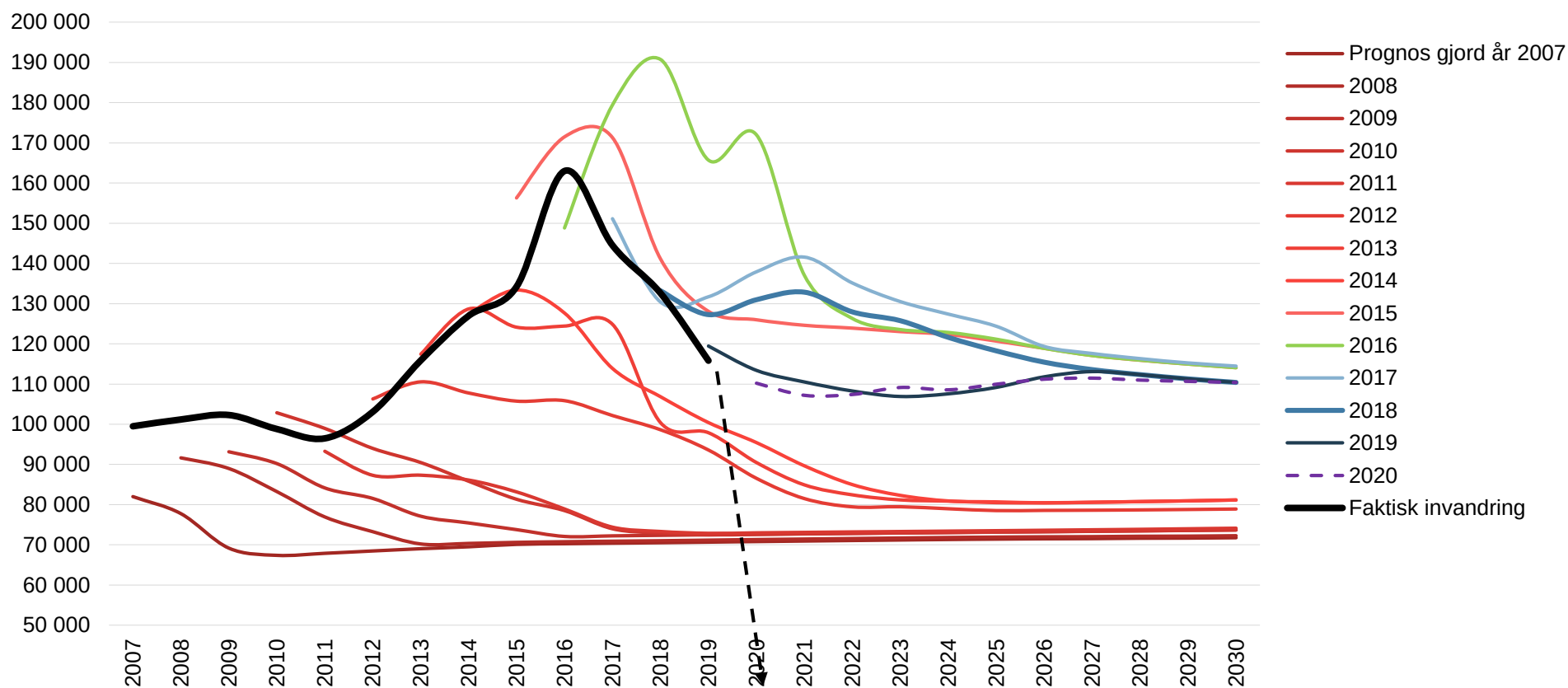
Småhusprisernas utveckling 1981-2019



SCB:s prognoser över invandringen till Sverige

Befolkningsprognoserna varierar eftersom vår invandring varierar. SCB:s befolkningsprognoser var osäkra redan innan Corona, och nu behöver prognoserna revideras ner igen. Det är svårt att göra prognoser som baseras på politik och oro i omvärlden.

SCB prognoser över invandringen till Sverige 2007-2020

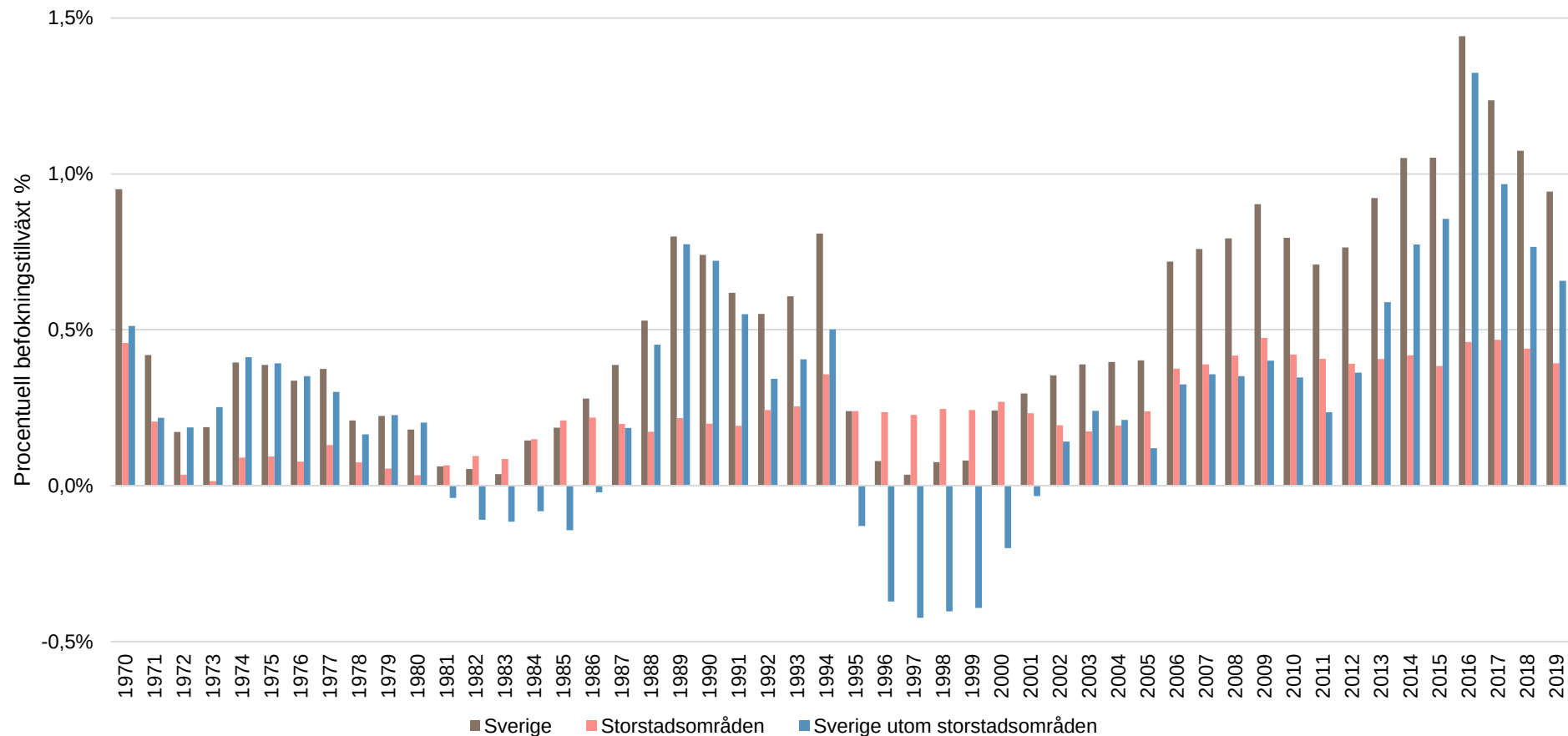


Källa: SCB, Analys av WSP

★ 36 058 Invandringen under första halvåret 2020

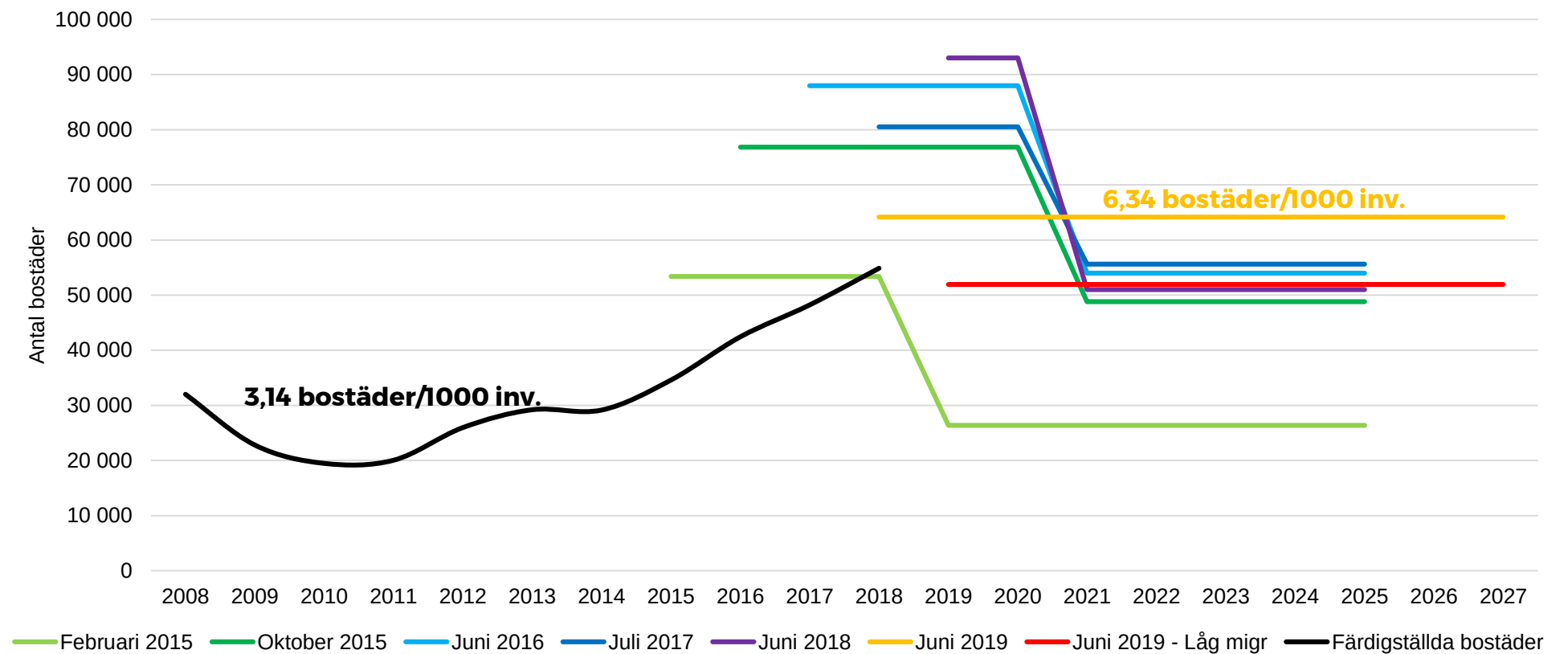
Befolkningstillväxten i Sverige

Sveriges befolkning ökar och därmed ökar behovet av fler bostäder, men tillväxttakten har minskat de senaste åren och minskar ännu mer under 2020.



Boverkets byggbehovsprognoser

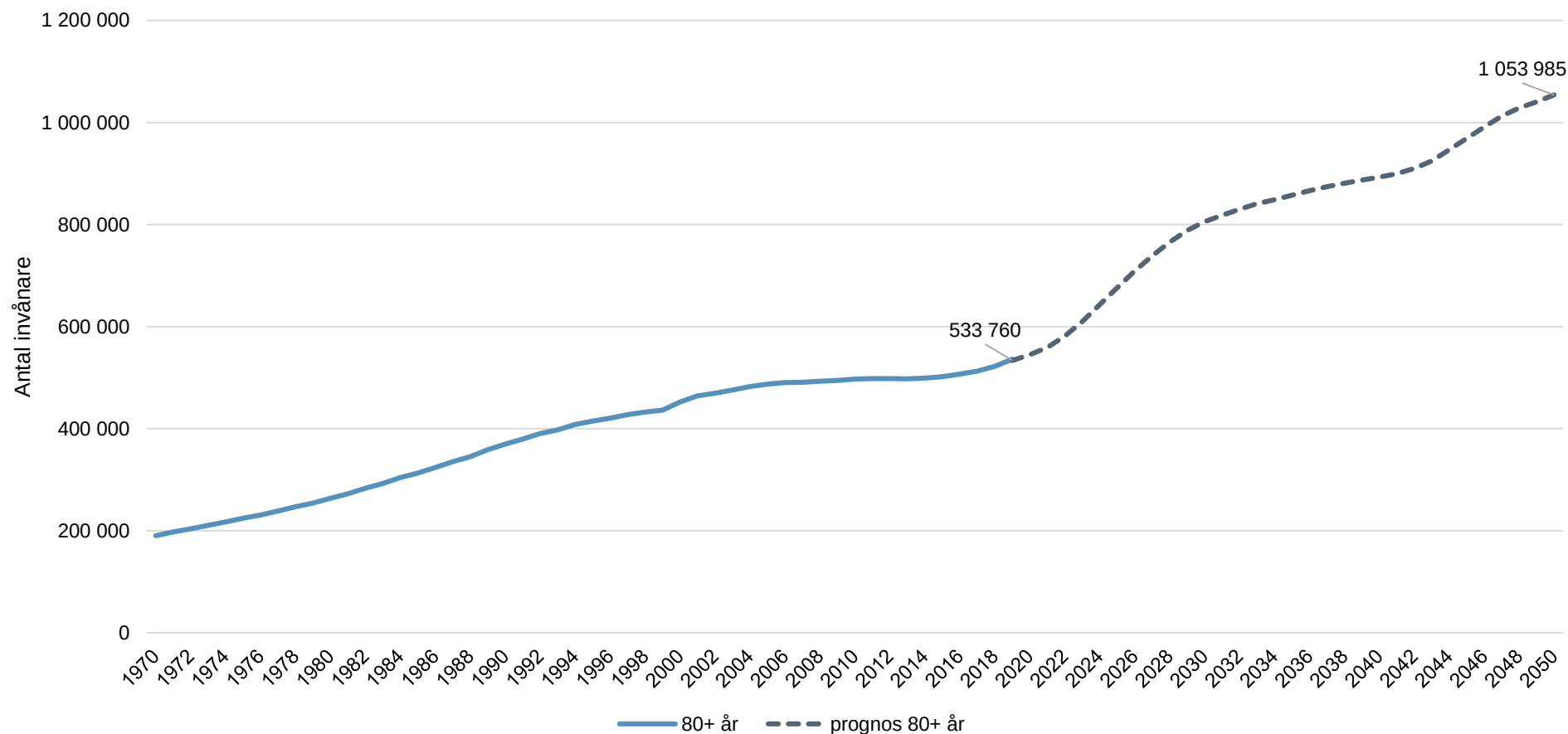
Byggbehovsprognoserna varierar kraftigt upp och ner eftersom de enbart bygger på befolkningsprognoserna. Det är byggandet som politiken fokuserar på.



Källa: Boverket, WSP (Prognosen för 2020 beräknas publiceras under december månad)

Antal över 80 år i Sverige 1970-2019-2050

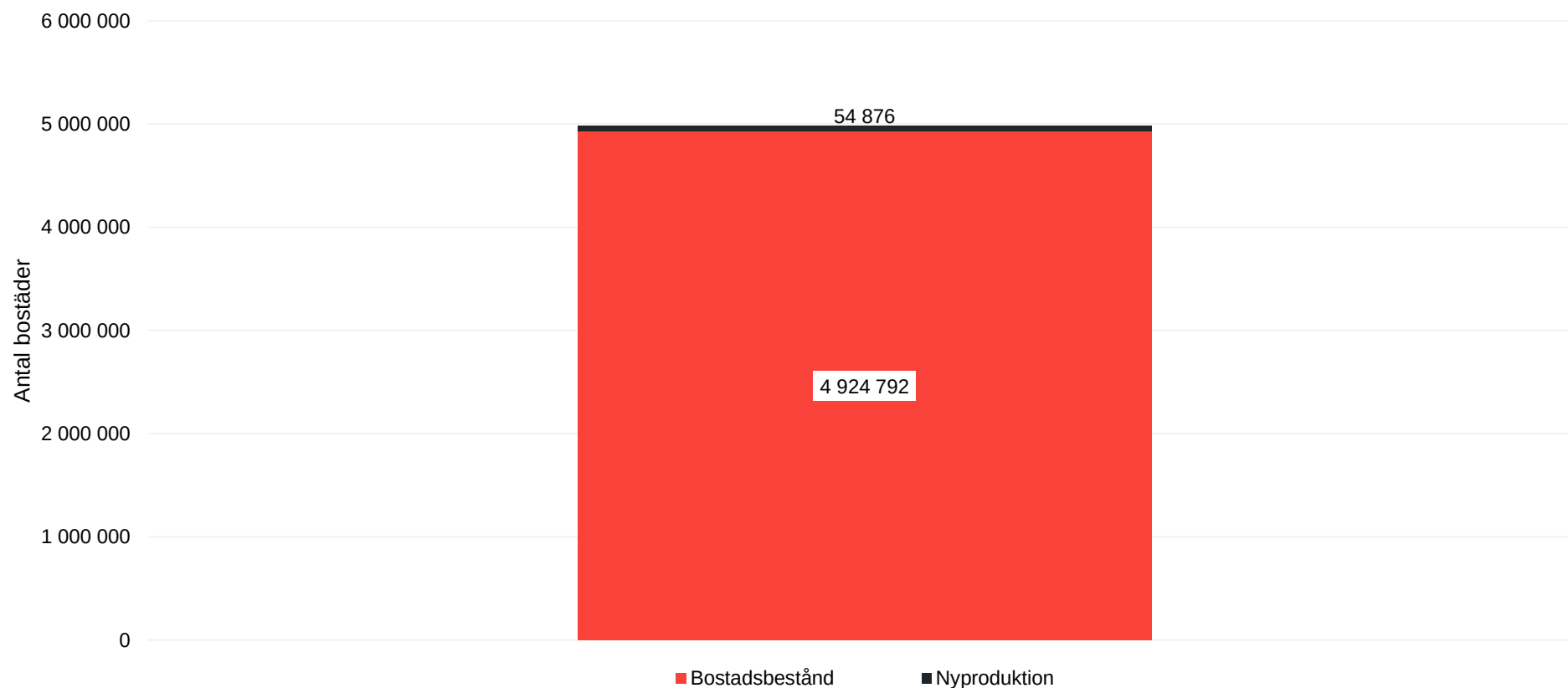
Vi vet att vi alla blir ett år äldre varje år, och vi vet att i hela landet blir vi dubbelt så många 80+-are om 30 år, men det mesta händer ganska snart. Detta kommer att påverka vilken typ av bostäder som behövs framöver.



Källa: SCB

Bostadsbestånd och nyproduktion

Nyproduktionen är endast en mycket liten del av hela bostadsbeståndet. Det gör att större fokus bör läggas på hur vi använder vårt befintliga bostadsbestånd.



Källa: SCB 2018, WSP

Svenskarnas flyttningar

Vi flyttar ungefär 10 gånger i livet i genomsnitt och varje år flyttar ungefär 10 % av hushållen, det vill säga vi bor i snitt 10 år i våra bostäder. Vi bor olika länge i olika upplåtelseformer, från ett par tre år i hyresrätter till över 20 år i villor.

Totalt görs knappt 1,3 miljoner flyttningar inom landet (byte av folkbokföringsadress mellan fastigheter) per år i Sverige. Detta tal har varit relativt stabilt sedan mitten av 00-talet trots att antalet invånare ökat med över en halv miljon invånare sedan 2005.

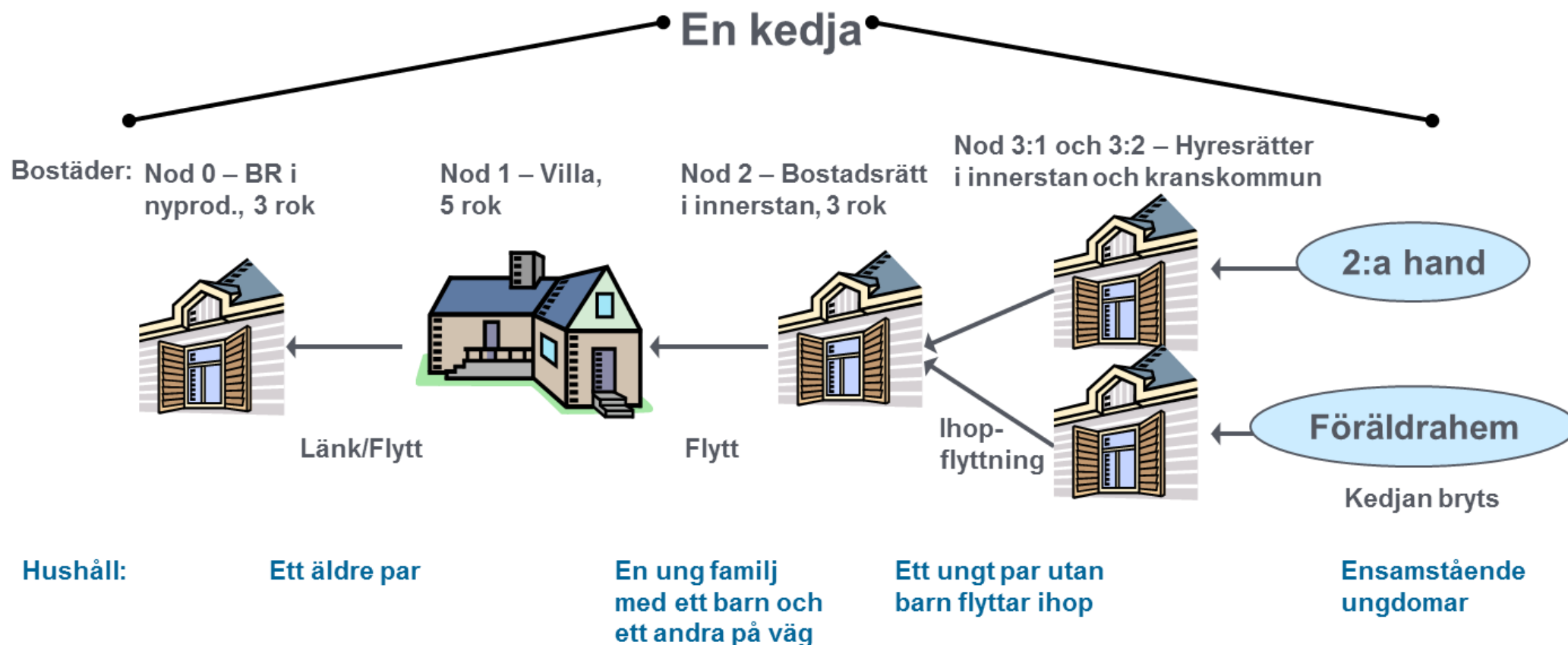
Att kunna flytta när behov och önskemål förändras är en viktig välfärdsfaktor. Vi blir också mer nöjda med vårt boende efter en flytt, vilket är naturligt.

Uteblivna flyttningar beror på olika hinder på bostadsmarknaden, framför allt flyttskatter, instegskostnader, inlåsnings-effekter samt överkonsumtion bland vissa grupper.

Flyttningar bidrar till ett bättre utnyttjat bostadsbestånd, vilket är viktigt i tider av bostadsbrist och behov av en mer flexibel arbetsmarknad.

Om flyttkedjor

Nedan beskrivs hur en flyttkedja fungerar normalt. I dagens bostadsmarknad fungerar flyttkedjorna dåligt, eftersom det för många äldre villaägare är billigare att bo kvar i nuvarande boendet än att flytta. Detta påverkar alla hushållstyper och åldersgrupper.



Slutsatser från tidigare flyttkedjestudier

Varje nyproducerad bostad medför att i genomsnitt fyra till fem hushåll får en ny och bättre bostad.

Varje nyproducerad bostad medför också att drygt ett hushåll kan debutera på den reguljära bostadsmarknaden. Dessa hushåll har tidigare bott i andrahandsbostäder, kvar i föräldrahemmet, separerat från sitt gamla hushåll eller inte tidigare bott i regionen.

Ju större och dyrare den nyproducerade bostaden är desto längre blir flyttkedjan.

Upplåtelseformen vid nyproduktion påverkar knappt flyttkedjans längd, men nyproduktionens upplåtelseform styr upplåtelseformen i successionsbostäderna – successionsbostäderna har i stor utsträckning samma upplåtelseform som de nyproducerade bostäderna. Det gäller särskilt hyresbostäder eftersom de ofta förmedlas via köer som både är lokala och ibland består av redan boende hyresgäster.

Flyttningar är till stor del lokala – de flesta som flyttar in i nyproduktionen kommer från närområdet.

Samtidigt är långväga inflyttare ofta överrepresenterade i just nyproduktionen eftersom detta ibland är ett bra eller det enda sättet att komma in på bostadsmarknaden.

Genom livet genomför man ofta en boendekarriär som innebär att man byter till ett bättre och bättre boende.

Man anpassar i möjligaste mån sitt boende efter sina behov och preferenser. Men inflyttarna i nyproduktionen byter däremot ofta ner sig i storlek när de flyttar, till skillnad från flyttare mellan begagnade bostäder.

Nyproduktion som attraherar äldre hushåll genererar längre flyttkedjor än övrig nyproduktion. Detta beror på att äldre redan gjort boendekarriär och därför i flyttkedjans första led lämnar en bra bostad (ofta en villa eller större lägenhet) efter sig, som i sin tur genererar en lång flyttkedja.

Men äldre flyttar också från bostäder som är relativt lika nyproduktionen i fråga om upplåtelseform och storlek. Detta beror ofta på högre tillgänglighet i nyproduktionen, med exempelvis hissar och låga trösklar. Detta saknas i en stor del av det äldre bostadsbeståndet som de äldre flyttar ifrån.

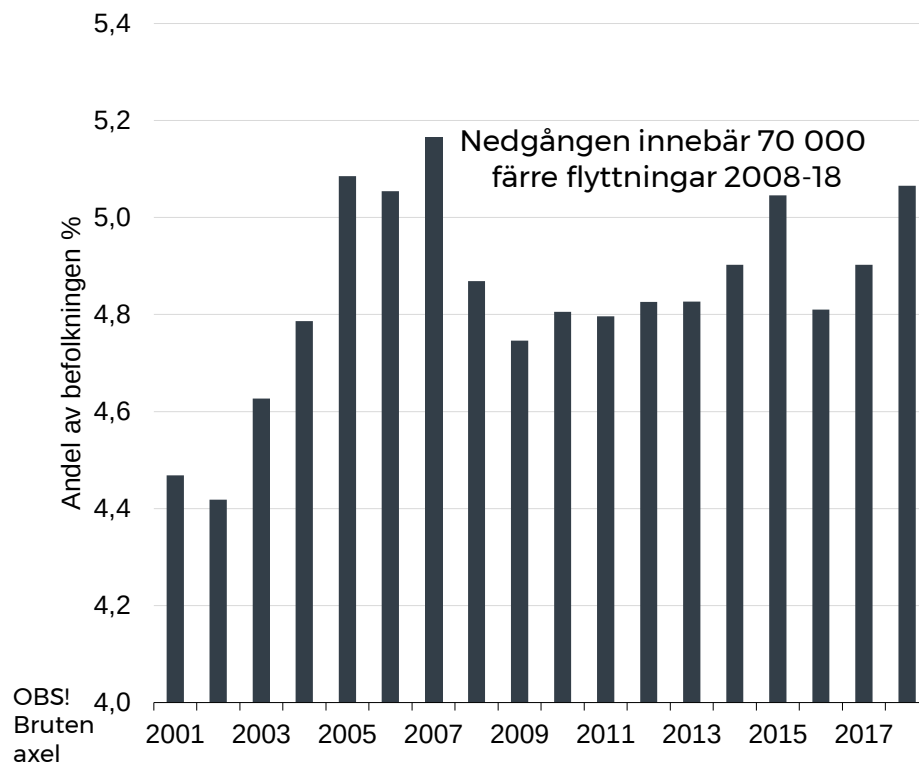
Flyttningarna innebär alltid att hushållen blir nöjdare med sitt boende. Ofta är det betydande skillnader före och efter flytt. Detta är inte så konstigt eftersom anledningen till att man flyttar är att den gamla bostaden inte passar av något skäl.

Rörligheten på bostadsmarknaden, som genererats av nyproduktion, innebär således stora välfärdsvinster i och med att hushållen som flyttar kan tillgodose sina nya bostadsönskemål och behov.

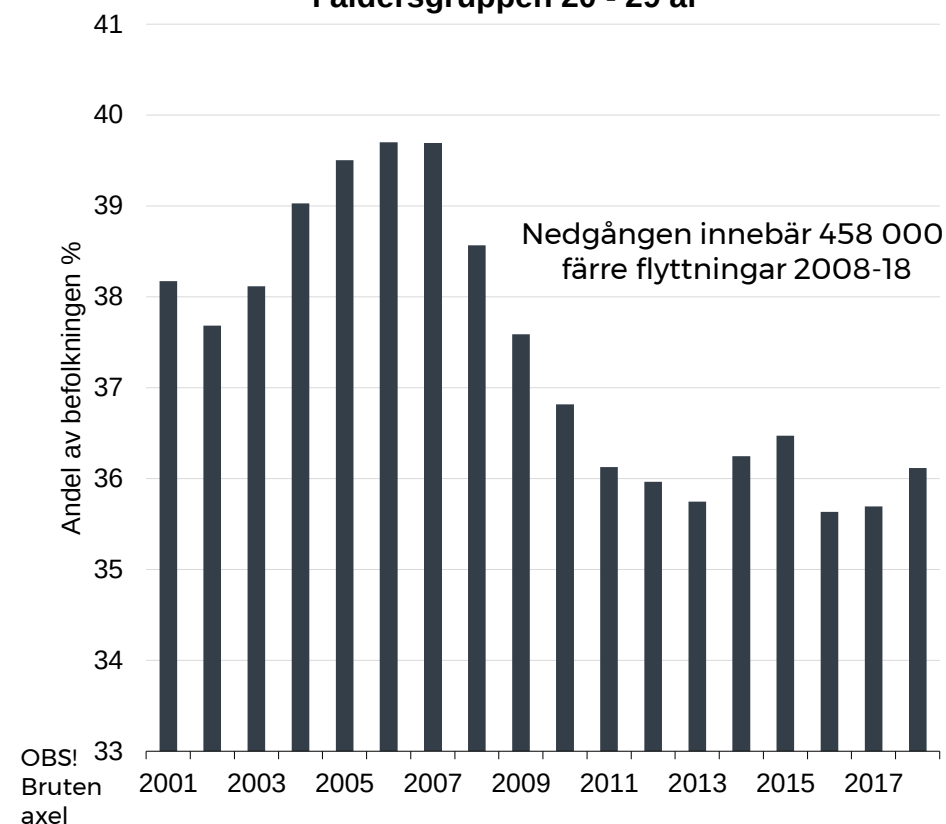
Flyttandet har minskat sedan skatteomläggningen

De äldre flyttar i allt lägre utsträckning, vilket får som följd att även unga flyttar i lägre utsträckning.

Inrikes flyttningsintensitet
i åldersgruppen 55 - 74 år



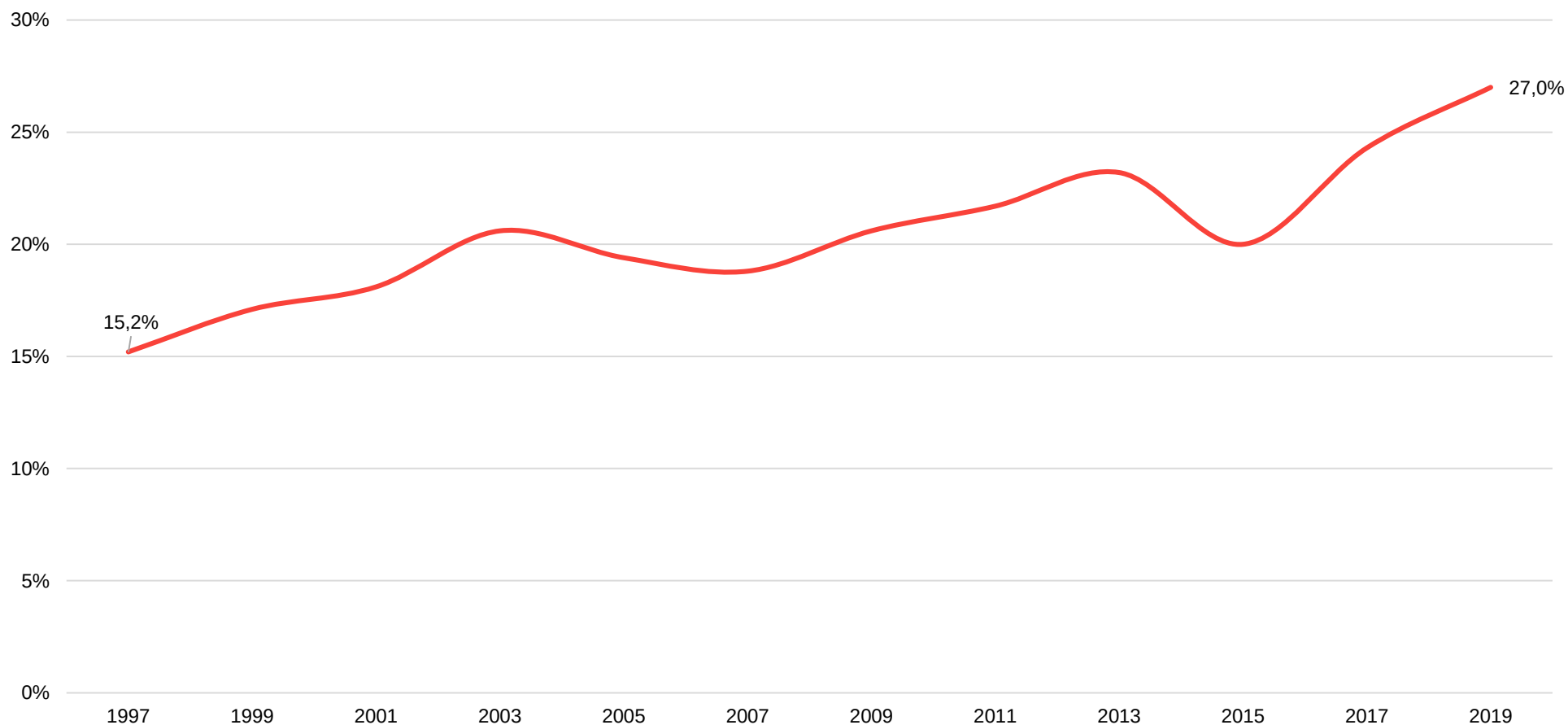
Inrikes flyttningsintensitet
i åldersgruppen 20 - 29 år



Källa: SCB, Beräkning av WSP

Andel hemmaboende bland unga vuxna 20-27 år

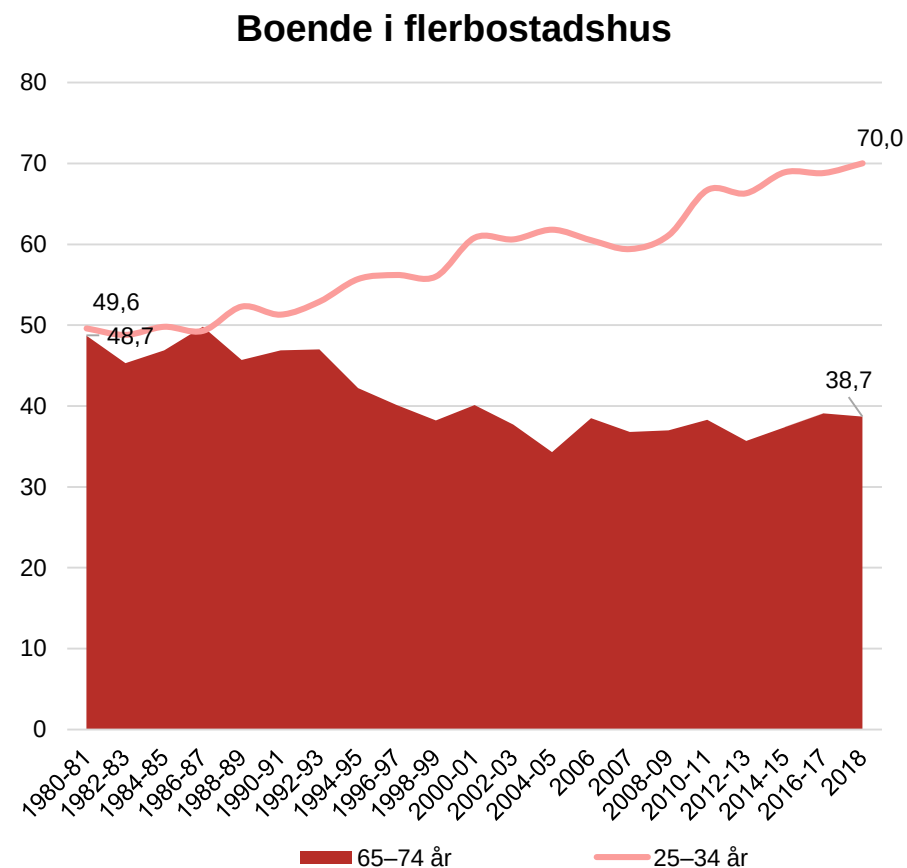
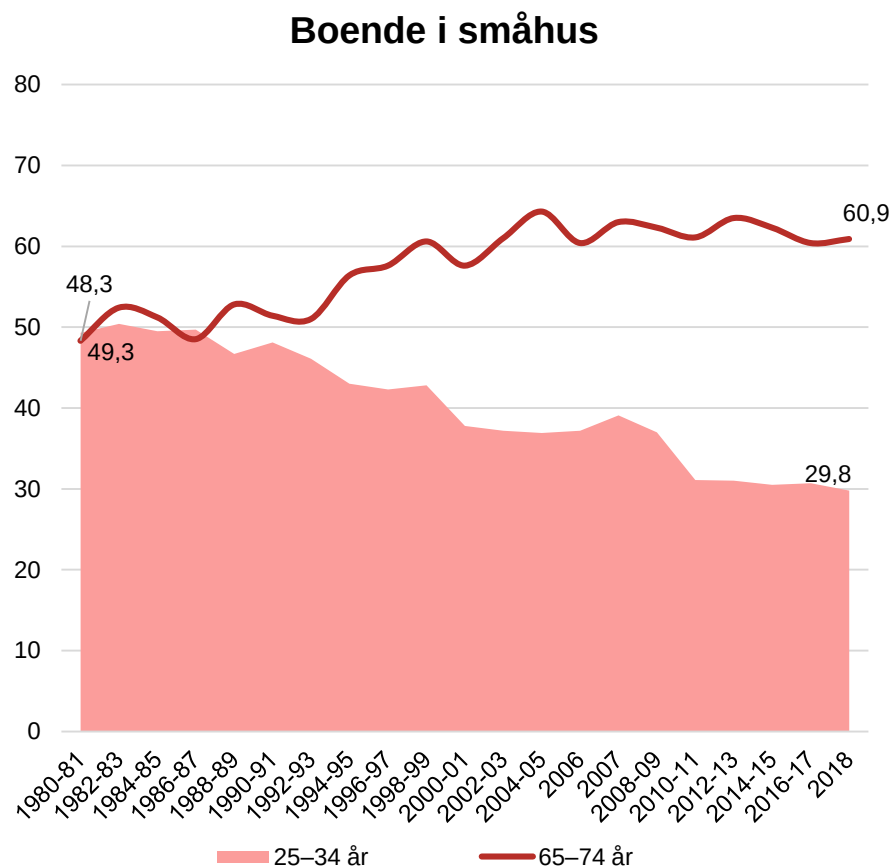
En allt större andel av unga bor numera kvar hemma. Andelen hemmaboende unga har ökat med 12 procentenheter sedan 1997.



Källa: Hyresgästföreningen

Boende per hustyp och ålder

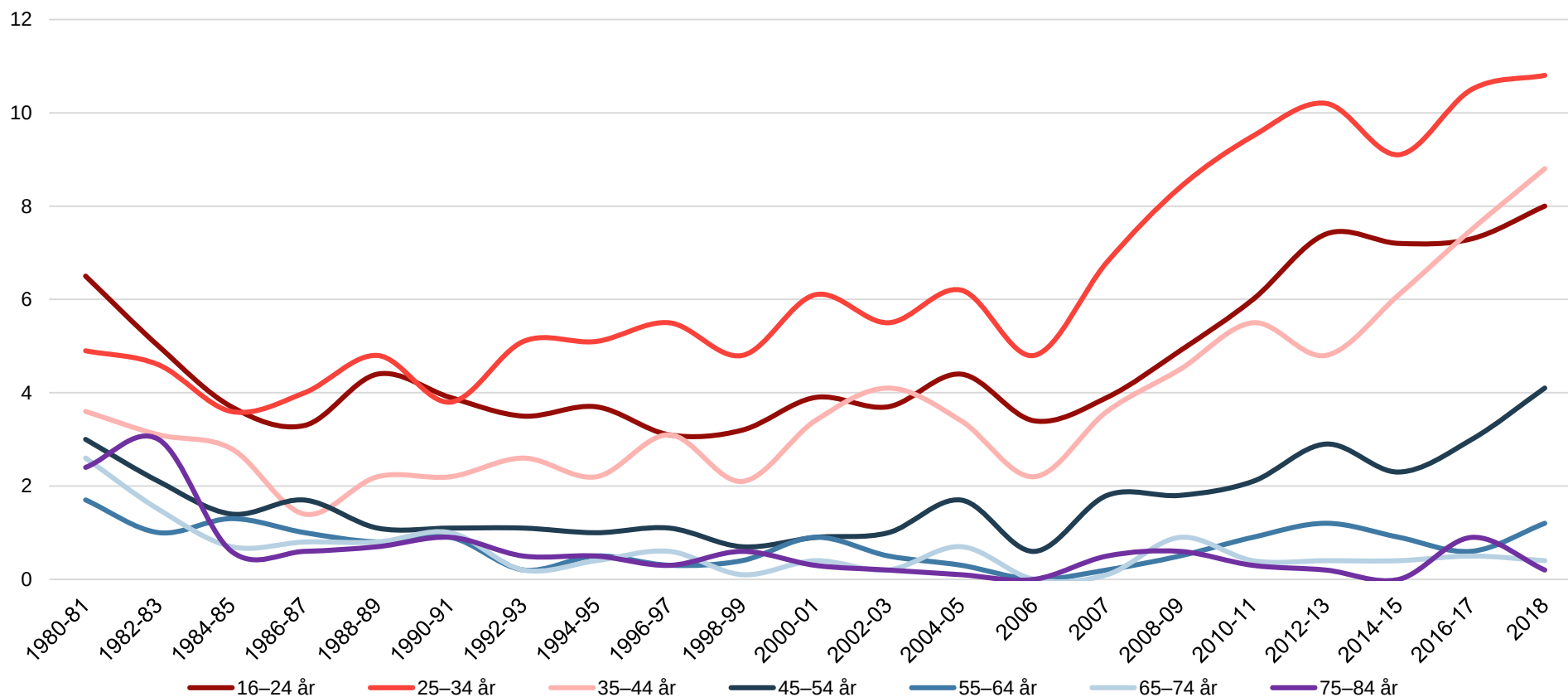
Äldre bor i allt högre utsträckning i småhus, medan yngre bor i högre utsträckning i flerbostadshus. 1980 var boende i småhus och flerbostadshus relativt jämnt fördelat mellan dessa åldersgrupper.



Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

Trångboddhet enligt norm 2

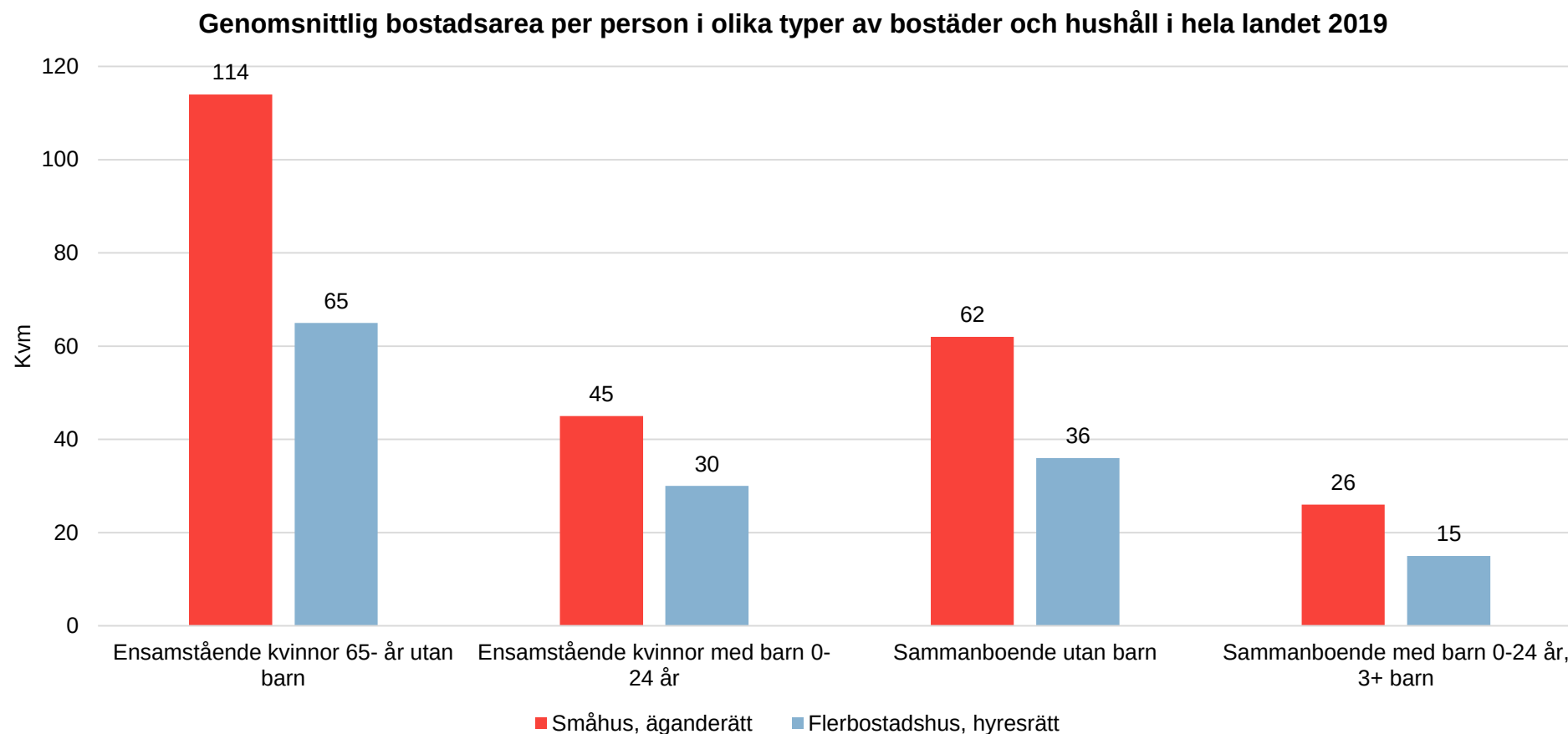
Allt fler åldersgrupper bor trångt. Hos personer över 55 år bor nästan ingen trångt, medan hos övriga åldersgrupper har boendeförhållandena försämrats sedan 1980 och framåt.



Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

Bostadsyta i riket

Bostadsbeståndet är mycket ojämnt fördelat mellan olika hushållstyper och olika upplåtelseformer



Källa: SCB

En majoritet vill bo i ägt boende

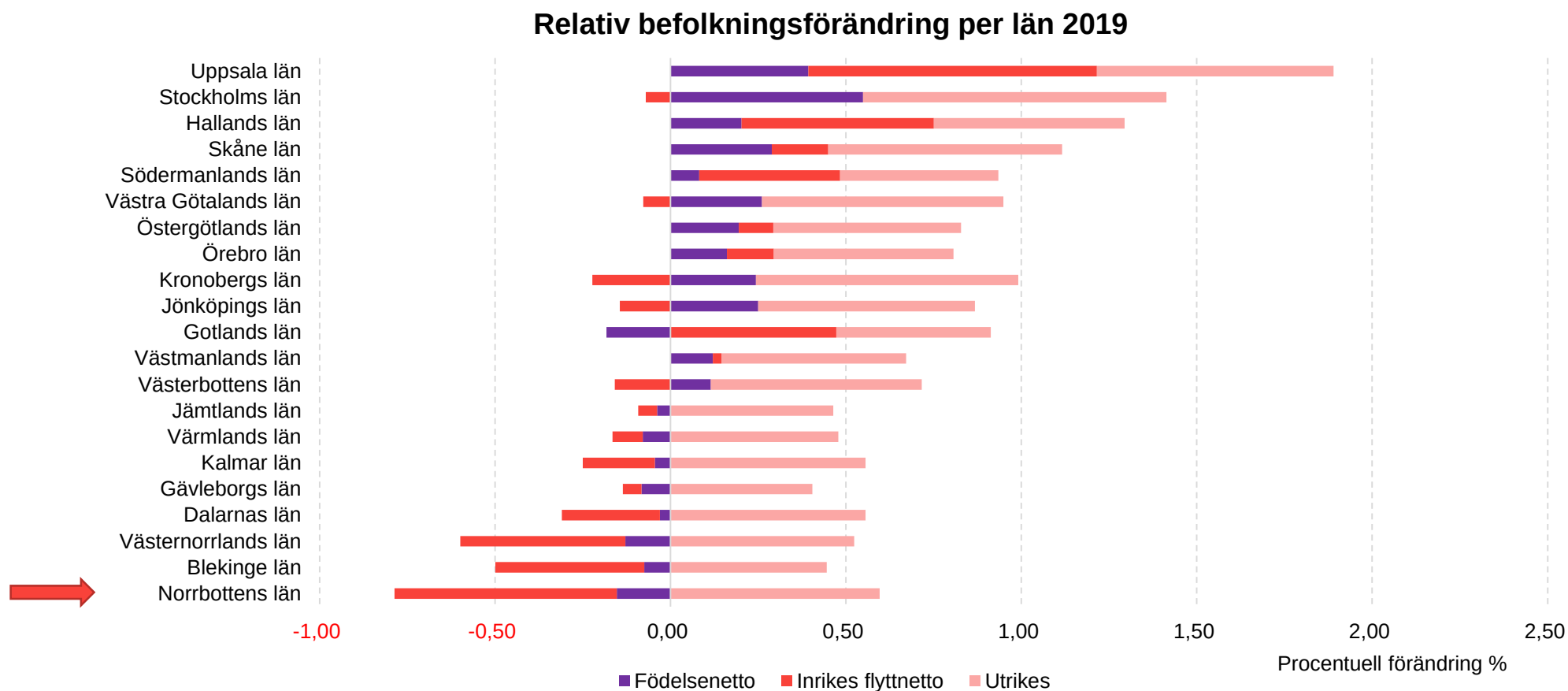
I en studie till 1 000 st 90-talister var det vanligaste svaret att i närtid passar hyresrätt bäst, men längre fram vill en majoritet av dagens unga bo i villa/radhus. Fler studier med liknande resultat finns hos Boverket, SBAB och Ungdomsstyrelsen.

Vilken är den boendeform som passar dig bäst?
(vanligaste svaret)

- Om fem år **Hyresrätt 38 %**
- Om tio år **Villa/radhus 55 %**
- Om femton år **Villa/radhus 70 %**

Olika komponenter styr demografin i olika delar av landet

I Norrbottens län minskar befolkningen främst på grund av inrikes flyttnetto, men även genom minskat födelsenetto. Utrikes flyttnetto ökar, men inte tillräckligt för att kompensera för inrikes utflyttning.

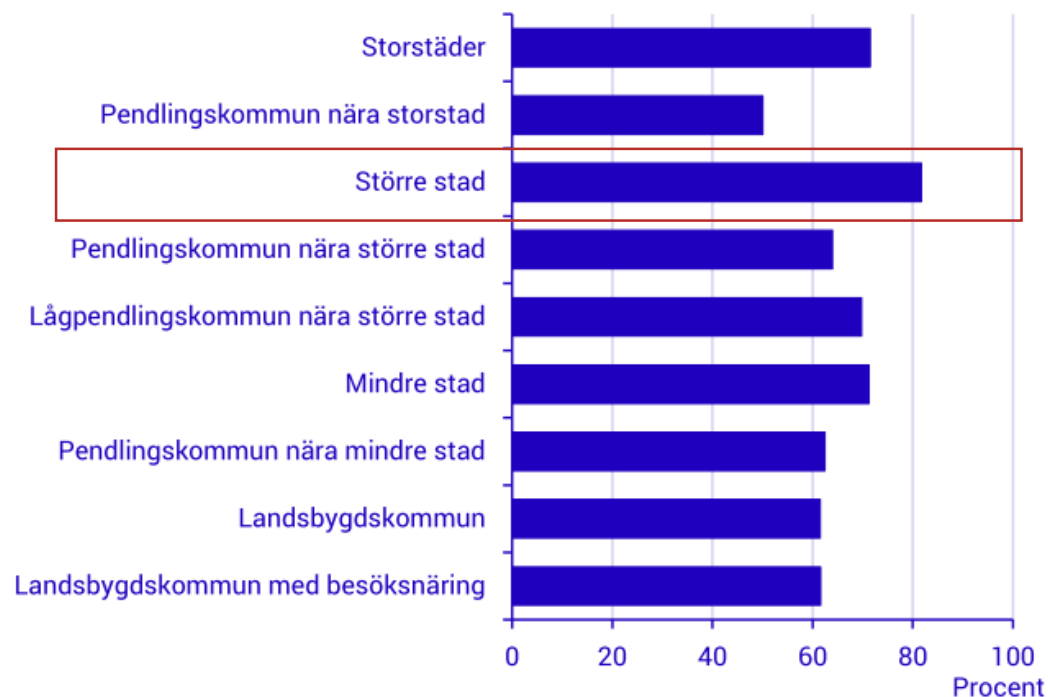


Källa: SCB, WSP

Nyanländas flyttmönster

Diagram 20. Andel kvarboende i mottagningskommunen 2019, efter typ av kommun (SKR:s kommungrupper). Mottagningsår 2016

Proportion of persons still residing in the receiving municipality in 2019, by type of municipality (SKR classification). Year of reception 2016



Fyra av tio av kommunmottagna nyanlända 2016 bosatte sig i en större stad eller i en kommun nära större stad. 68 % bodde kvar i samma kommun tre år efter mottagningsåret. Kvinnor bodde i något större utsträckning kvar än män kvar i samma kommun. Flyttbenägenheten var högre i åldern 15–29 år jämfört med övriga åldersgrupper.

Vid en jämförelse av kommunmottagna i olika kommuntyper framgår att de som bor i större städer i högre utsträckning bor kvar i kommunen. 82 % av kommunmottagna i en större stad bor kvar i en större stad, såsom Luleå, efter tre år.

Källa: SCB, Så flyttar nyanlända de första åren, 2020

Äldres boendeformer

De äldre blir allt fler i många delar av landet.

Fastighetsbeskattningen har inneburit att det för många har blivit billigt att bo kvar i hus som man ägt länge, men ganska dyrt att flytta. Skillnaderna är dock stora i olika delar av landet. Det är särskilt i storstadsregionerna och i de större städerna som fastighetsavgiften är betydligt lägre än den tidigare fastighetsskatten och reavinstbeskattningen uppgår till höga summor till följd av kraftigt stigande huspriser.

Svenska "flyttskatter" är höga i jämförelse med övriga länder. I en rapport från Villaägarna görs jämförelser med några andra länder. De flesta länder har ingen reavinstbeskattning om man bott längre än ett par år i sin fastighet. Den svenska beskattningen är både hög, 22 %, och evig, oavsett hur länge man bott i sitt hus så får man betala.

Allt fler äldre bor kvar i stora bostäder. Inte bara flyttskatterna påverkar, utan även bristen på lämpliga alternativ att flytta till.

Framöver kommer behovet av alla typer av bostäder för äldre öka. Allt från tillgängliga bostäder nära lokala centrum, till 65+ bostäder, trygghetsbostäder och boenden.

Även synen på och organisationen av äldreomsorgen som prioriterar att de äldre bor kvar hemma med hemtjänst påverkar de äldres valmöjligheter. Vissa kommuner försöker påverka äldres möjligheter att flytta genom flyttlotsar, gratis flytthjälp eller förtur i den kommunala bostadskön om man byter till en mindre bostad.

Ungas boendeformer och inträdesmöjligheter

Just nu har vi rekord i antal unga vuxna i Sverige. Högt barnafödande och unga invandrare gör att antalet unga vuxna även kommer att vara mycket högt om 20 år.

Svårigheter att komma in på bostadsmarknaden gör att en allt större andel av unga bor kvar hos föräldrarna och tidpunkten för flytt från föräldrahemmet flyttas framåt. Idag bor 27 % av unga vuxna hemma hos föräldrarna, vilket är en andel som har fördubblats de senaste 20 åren. Andelen enpersonshushåll har inte vuxit sedan mitten av 1990-talet till följd av detta, utan det är i stället antalet äldre ensamstående som ökar.

Studenter slås ofta ihop med gruppen unga och är liksom unga en heterogen kategori med olika behov och önskemål avseende boendet, de är olika avseende familjesituation, ekonomi och även ganska olika i ålder.

Unga vuxnas flyttintensiteter har minskat kraftigt de senaste åren – under samma period som de äldres flyttningar sjunkit. Totalt har 410 000 unga vuxna inte flyttat de senaste tio åren jämfört med om flyttbenägenheten varit lika stor som den var 2007. Det påverkar bl.a. inflyttningen till högskoleorterna negativt.

Sedan bolånetaket infördes hösten 2010 krävs en relativt stor kapitalinsats vid köp av bostaden. Detta drabbar särskilt unga eftersom de inte hunnit spara särskilt länge och eftersom man vid det allra första bostadsköpet inte kan realisera tidigare vinster från eventuella prisuppgångar på marknaden. Nu har även kraftigare amorteringskrav införts, men det är bankernas skuldkvotstak som påverkar de unga vuxnas möjligheter att köpa bostad mest.

Ungas boendeformer och inträdesmöjligheter forts.

Det behövs en kapitalinsats vid köp av en liten bostadsrätt. Och det blir allt svårare att få en hyresrätt när vakanserna i allmännyttan sjunkit kraftigt på senare år och när hyresvärdarna allt oftare kräver en fast anställning för att komma i fråga för ett hyreskontrakt (något som långt ifrån alla unga får idag vid sin första anställning). Nu tillåter dock allt fler hyresvärdar andra inkomster än löneinkomster.

Mer kan dock göras för ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. Generella reformer är bra som både ökar byggandet och hyresrättens attraktionskraft. Men för att förenkla för unga vuxna är sannolikt de förbättringar som gjorts avseende möjligheten att hyra ut i andra hand också viktiga. Att hyra i andra hand är

dock dyrare än att hyra i först hand och påverkar därmed de ungas ekonomi möjligheter att spara.

Nyproduktion för unga blir alltid dyrare än bostäder i det befintliga beståndet, så det är inte alltid ett alternativ.

Med ökad rörlighet på bostadsmarknaden kan det dock uppkomma vakanser i det befintliga beståndet som passar unga vuxna och andra med korta kötider och ostabil ekonomi och svag förankring på arbetsmarknaden. Flyttkedjorna kan, om de fungerar, vara en lösning.

Den bostadssociala situationen

Kommunernas uppgift att se till att det finns bostäder för alla i kommunen är svår att lösa. De bostadssociala verktygen som kommunerna har till sitt förfogande hjälper inte om det inte finns några lägenheter att erbjuda. Det är många hushåll som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad.

Hemlöshet, trångboddhet och boendesegregation är exempel på sociala konsekvenser av en allt tuffare bostadsmarknad. Det tas nu flera nya initiativ i kommunerna för att motverka segregation och för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Drygt hälften av kommunerna har en uppsökande verksamhet till personer som riskerar att förlorar sitt boende. Knappt en av fem kommuner har en aktuell övergripande plan för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Trots att bostadsbyggandet har ökat under flera år råder det fortfarande underskott på bostäder i majoriteten av kommunerna, framförallt på centralorterna. En effekt av

underskottet på bostäder är att allt fler, inte minst barnfamiljer, vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Kommunerna får därmed ökat ansvar och ökade kostnader för att lösa boendet för personer som i en situation med balans på bostadsmarknaden skulle ha klarat sig på egen hand.

Tyvärr finns ingen regelbunden uppföljning av hemlöshet i Sverige. Socialstyrelsen har gjort en kartläggning under en vecka 2011 med en uppföljning 2017. Enligt denna studie fanns det 33 000 hemlösa 2017 och de flesta av dem hade någon form av långvarig boendelösning. 18 % befann sig i akut hemlöshet. Att notera är att datat bristfälligt och att alla hemlösa är inte med. Allt tyder ändå på att hemlösheten ökar i Sverige och att fler är i akut hemlöshet.

Det skulle behövas en regelbunden och strukturerad uppföljning av hemlöshet, för att få en mer korrekt bild av hur stort problemet är och på vilket sätt hemlösheten i Sverige ser ut och utvecklas. Detsamma gäller även boendesegregation.

DEMOGRAFISK ANALYS

wsp



Slutsatser demografi

Luleå har under lång tid haft en jämn och stabil befolkningsökning på drygt 400 personer per år sedan 1975. WSP:s demografiska framskrivning innebär en lite lägre befolkningsökning på drygt 300 personer, medan kommunens prognos fortsatt innebär 400 personer fler per år.

Luleå har växt främst genom invandring och fler barn. Inrikes går flyttningarna från övriga länet till Luleå och inrikes flyttningarna från Luleå främst går till andra län.

Luleå är en studentstad, vilket syns tydligt i flyttrörelserna.

Liksom övriga kommuner har Luleå allt fler seniorer idag än tidigare år. Framöver prognostiseras äldre personer öka än mer.

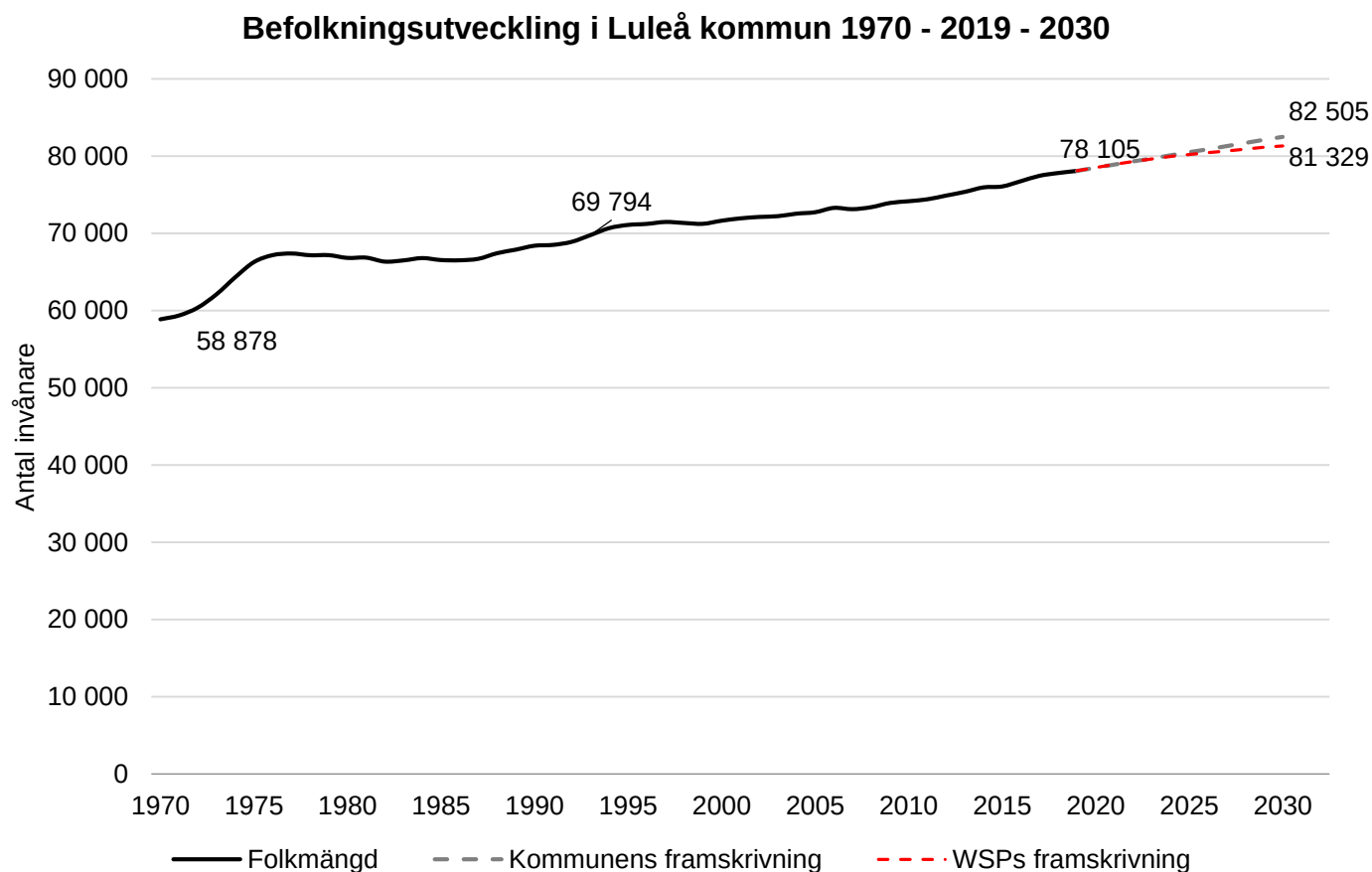
Om tio år finns det cirka 40 % fler personer över 85 år, där en stor del kommer behöva ett mer anpassat boende.

Luleå är en kommun med en stor tätort, Luleå, och med 20 mindre tätorter. Det är tätortsbefolkningen som ökar, medan glesbygds- och småortsbefolkningen är relativt oförändrad genom åren.

Pendlingen mellan Boden och Luleå ökar. Det finns även många inpendlare från Piteå.

Luleå har en låg andel personer som inte förvärvsarbetar och en allt lägre andel personer som får olika typer av sociala ersättningar och bidrag.

Olika prognoser för befolkningstillväxten



De senaste tio åren har befolkningsökningen varit 416 personer per år i genomsnitt, och 408 personer under hela perioden. Luleå är därmed en kommun med en jämn och stadig befolkningsökning. Kommunens framskrivning innebär 400 personer fler per år i genomsnitt, medan WSP prognostiserar 303 personer fler framöver.

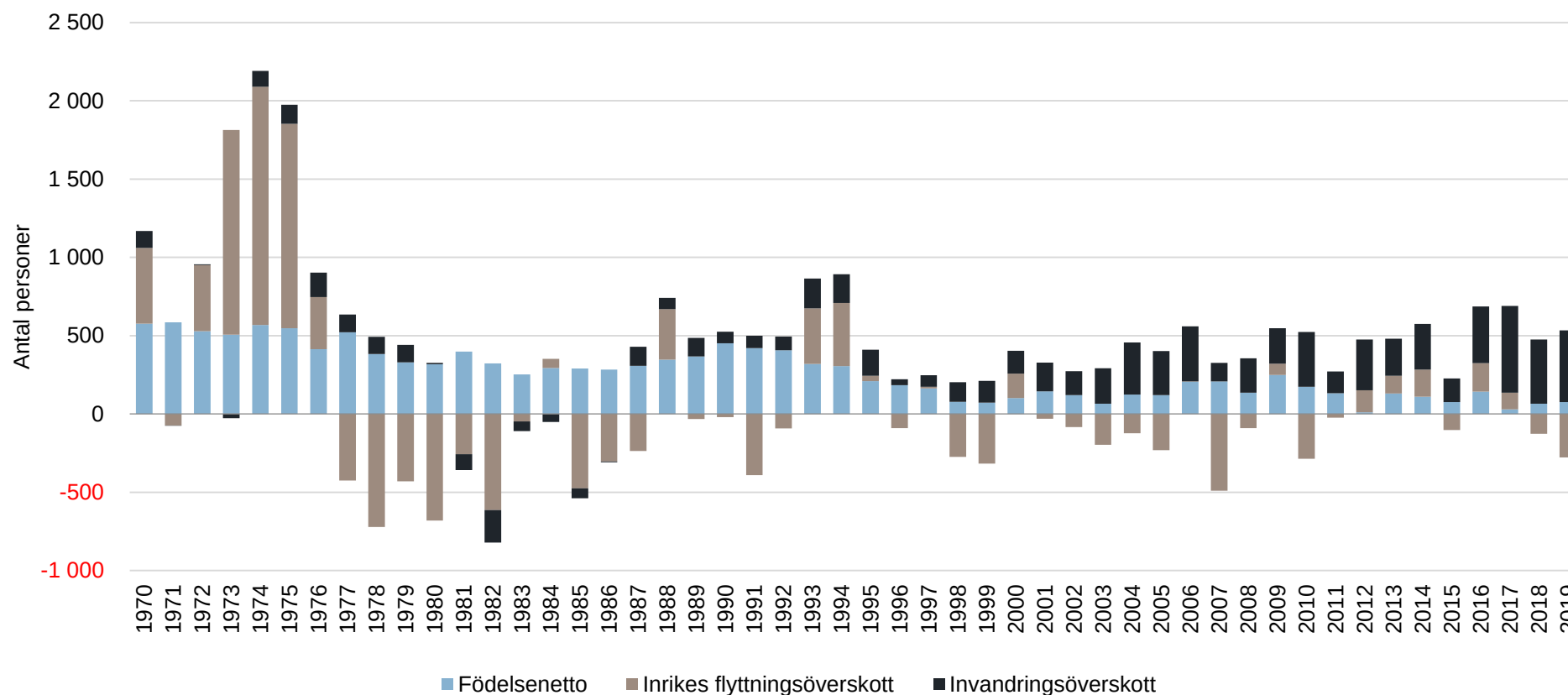
WSP:s framskrivning baseras på antaganden om lägre invandring framöver. WSPs prognos är en demografisk framskrivning av rådande mönster avseende åldersstruktur, flyttningar med mera.

Källa: SCB, kommunen, WSP

Befolkningsförändringar

En stor del av befolkningsökningen under 2000-talet består av ett invandringsöverskott. Födelsenetto har varit positivt under hela perioden, men är betydligt lägre än tidigare under 2000-talet. Inrikes flyttnetto har varierat stort, men är nu negativt de senaste två åren.

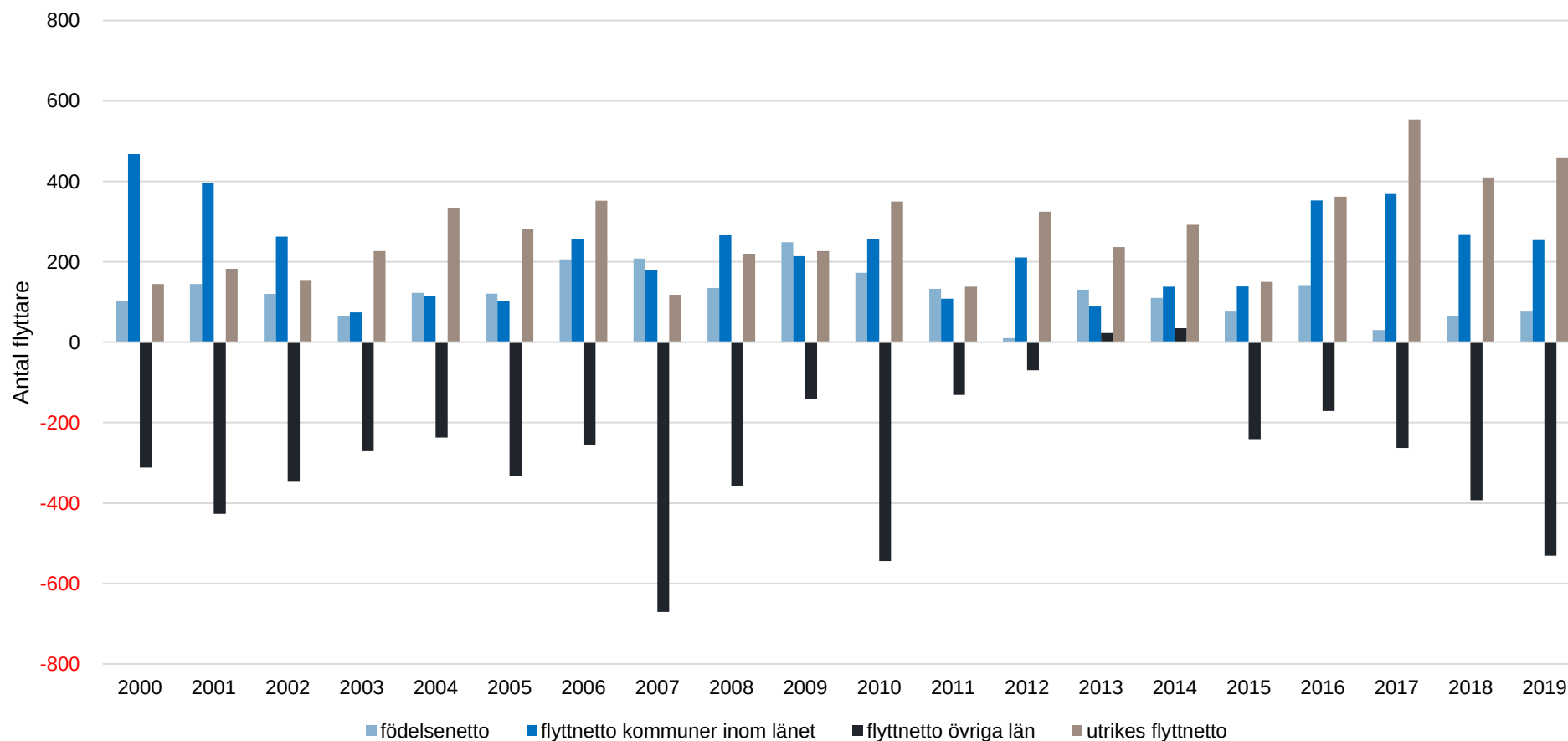
Befolkningsförändringar i Luleå kommun 1970-2019



Källa: SCB, WSP

Flyttmönster Luleå kommun

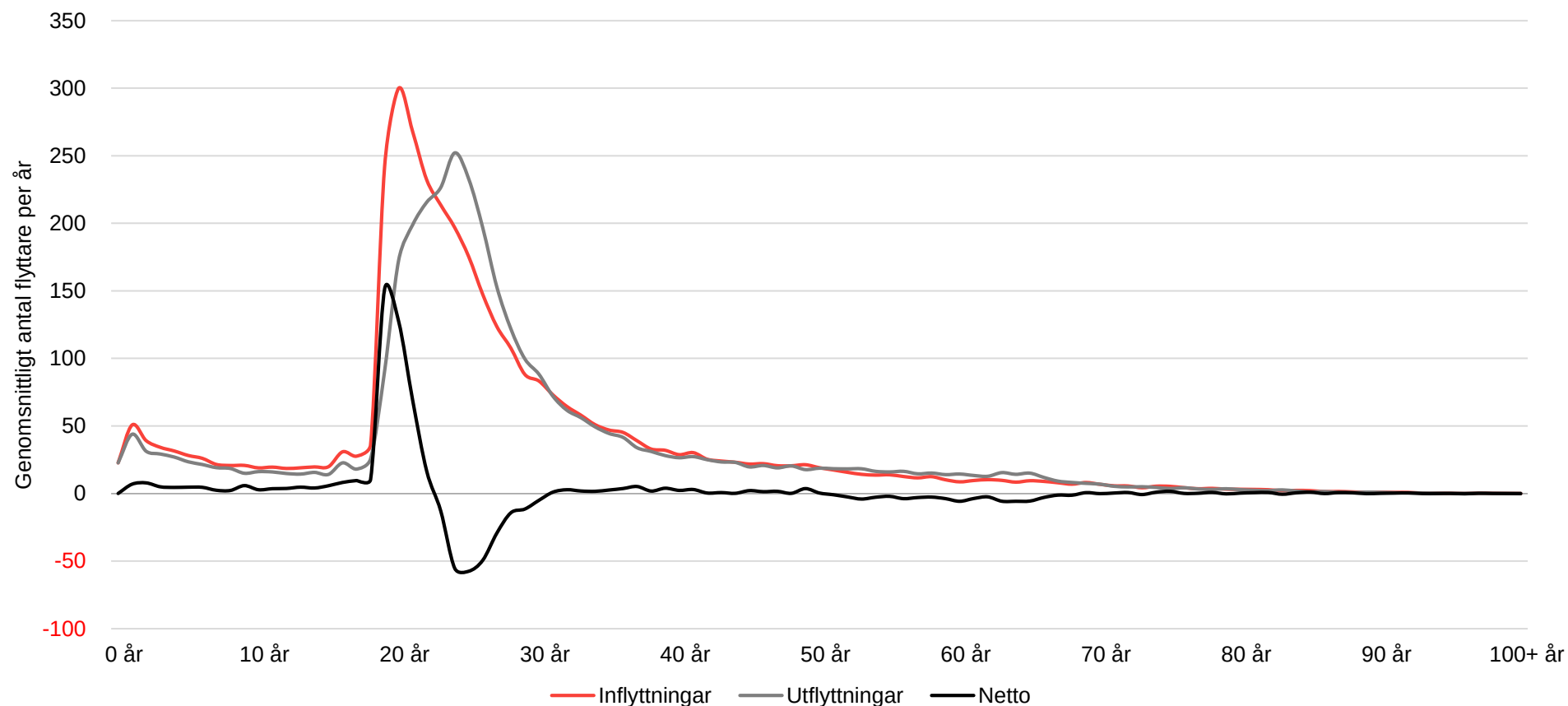
Luleå kommun växer genom ett positivt utrikes flyttnetto, flyttar från kommuner inom länet och ett positivt födelsenetto. Däremot är flyttnettot mot övriga län negativt de flesta år, utom 2013-2014.



Källa: SCB, WSP

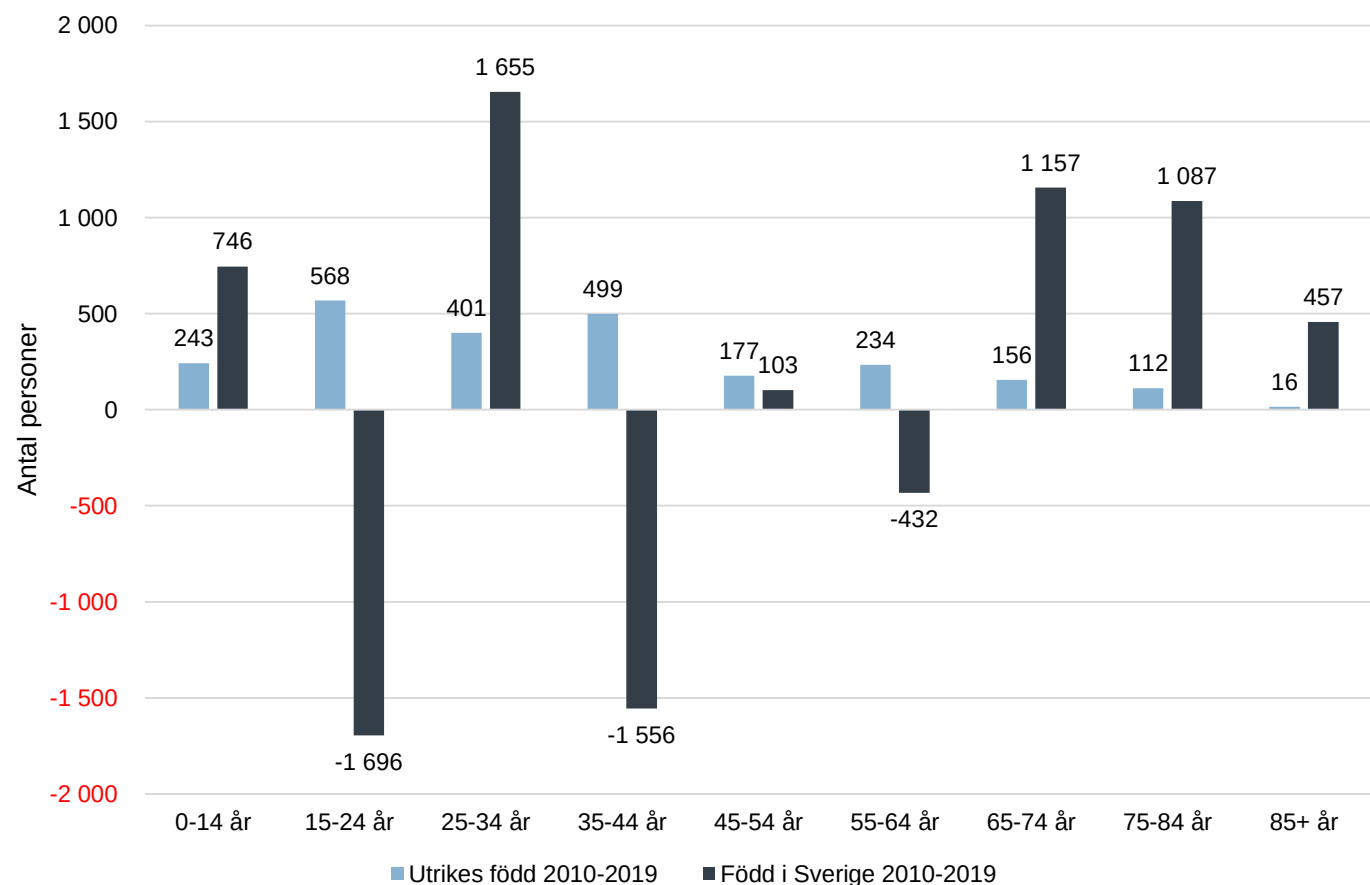
Flyttrörelser till/från Luleå 2000-2019

Att Luleå är en studentstad syns tydligt i flyttrörelserna. Mellan åldrarna 19 och 21 flyttar en stor grupp unga till kommunen. När studierna är klara i åldern 22 till 26 sker en större utflyttning. Därefter sker endast mindre flyttrörelser.



Källa: SCB

Befolkningsförändring de senaste tio åren efter ålder och ursprung



I Luleå kommun ökar personer med utländsk bakgrund i samtliga åldersgrupper.

För personer med svensk bakgrund är det mer blandat. I åldern 25-34 år ökar befolkningen med svensk bakgrund. En del av dessa kan vara studenter som flyttar in. Även barn och seniorer med svensk bakgrund ökar i kommunen.

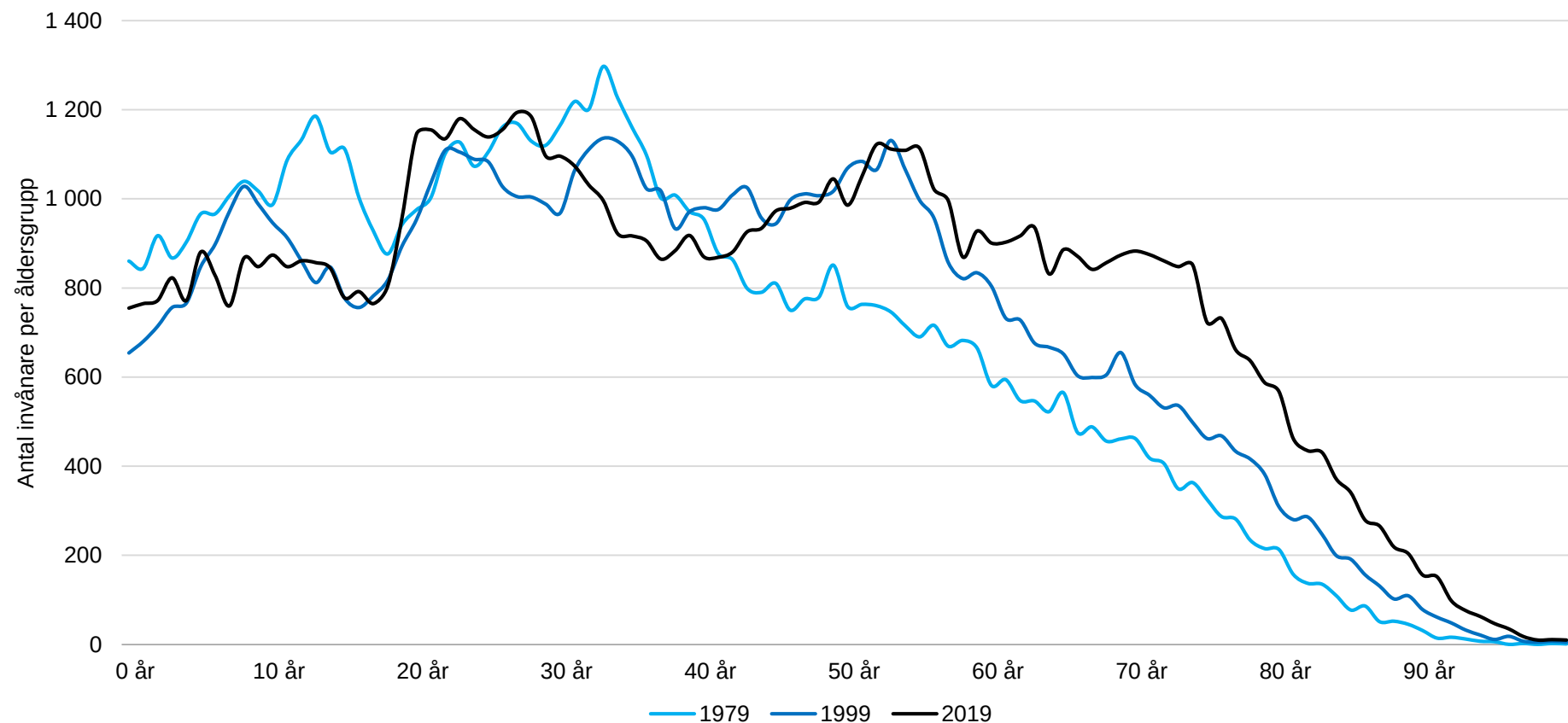
I åldrarna 15-24, 35-44 och 55-64 minskar befolkningen med svensk bakgrund.

I de äldre åldersgrupperna påverkar 40-talisterna.

Källa: SCB, WSP

Åldersstruktur för 40 år sedan, för 20 år sedan och idag

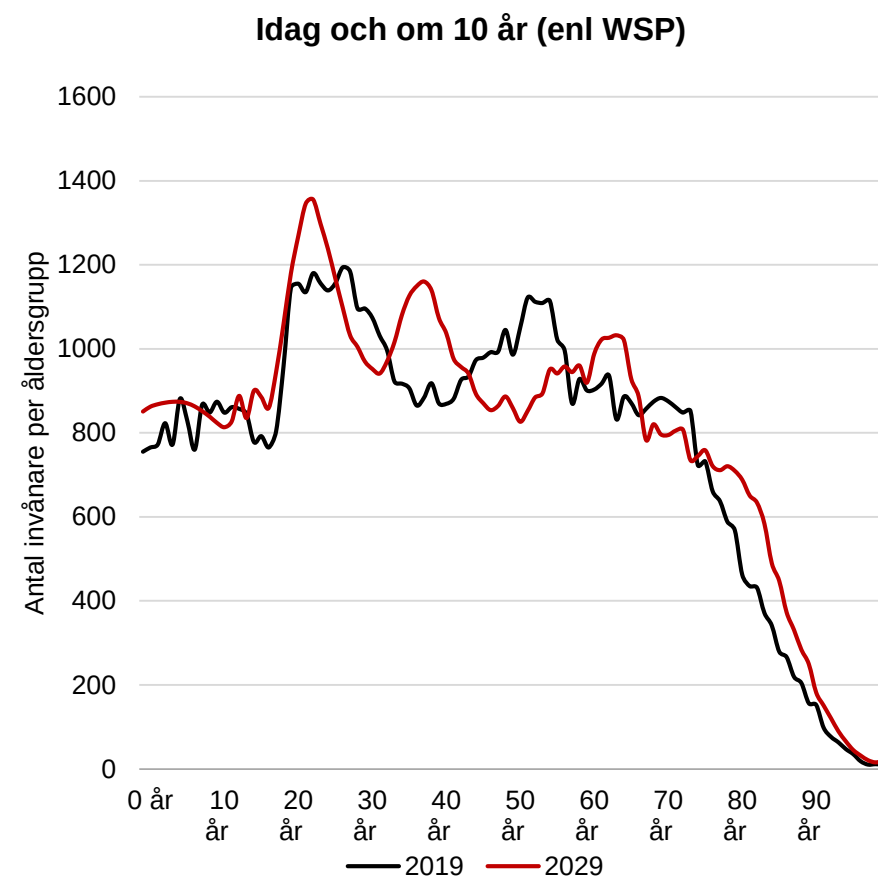
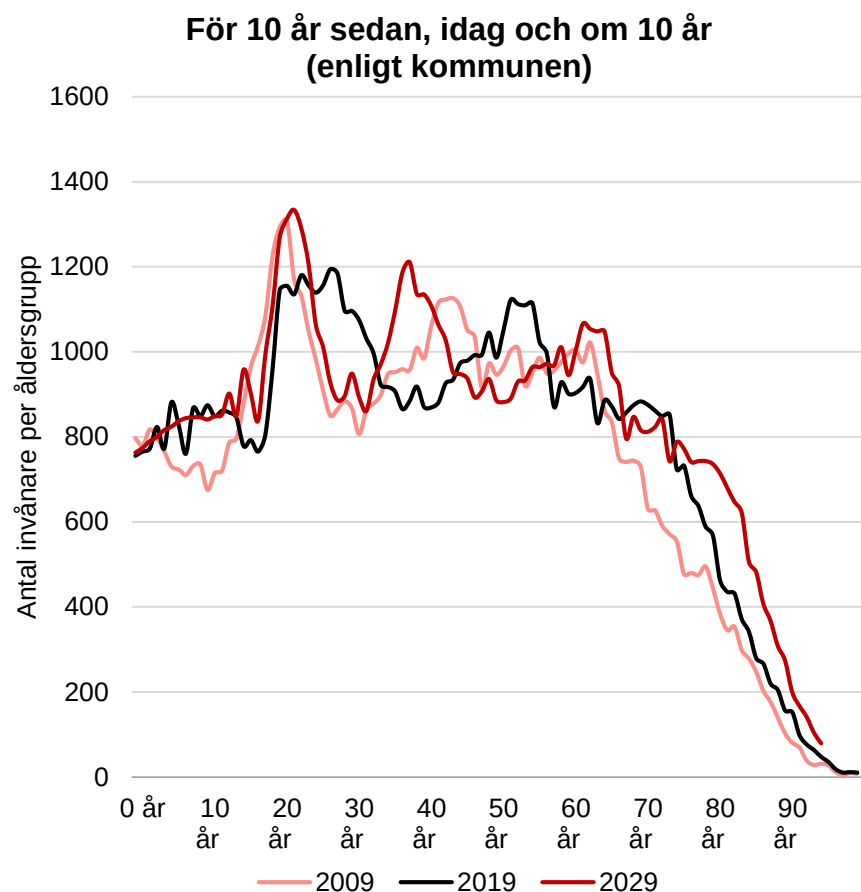
Luleå har fler seniorer idag och färre barn och unga.



Källa: SCB

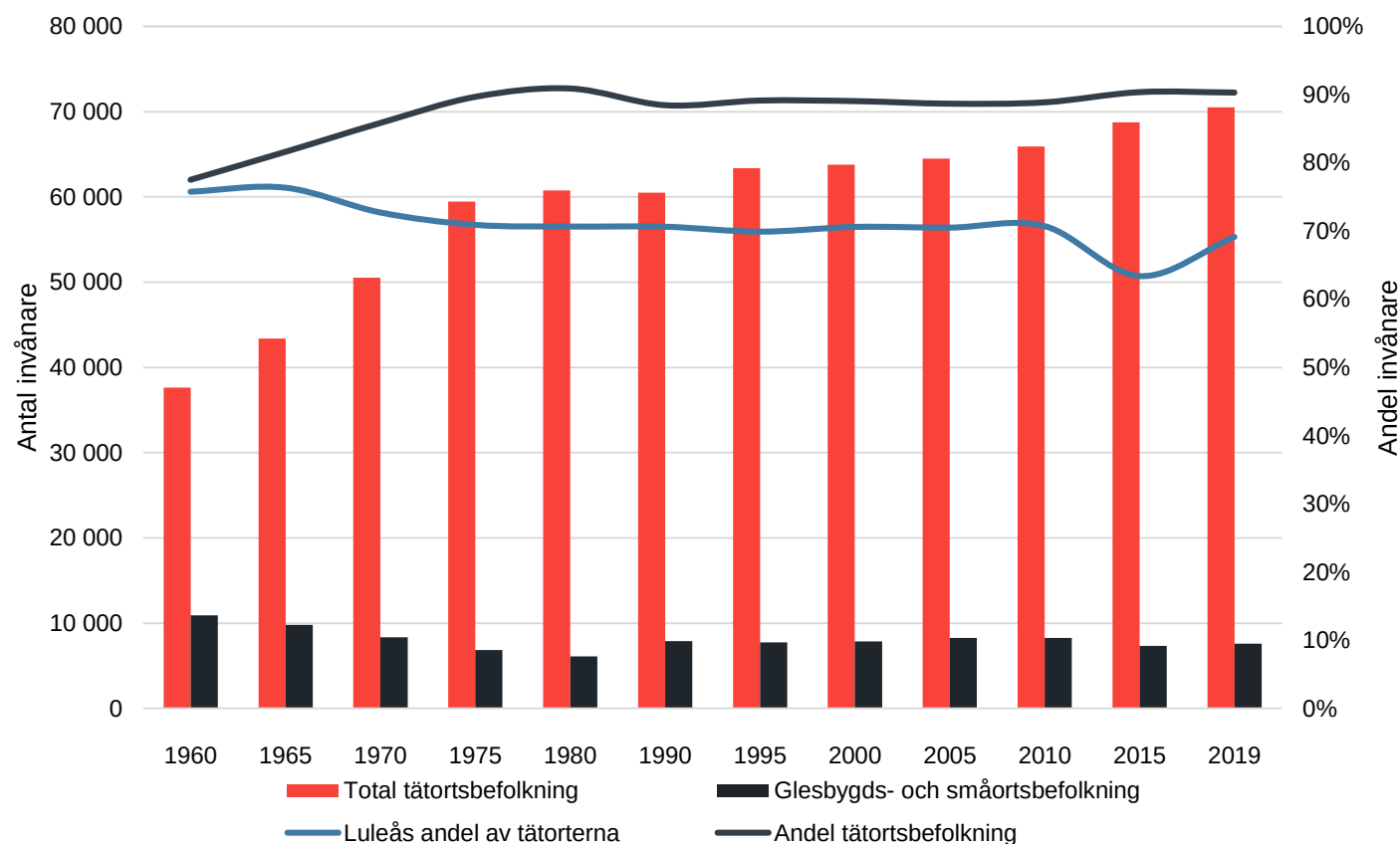
Åldersstruktur i Luleå kommun

I både kommunens prognos och WSP:s framskrivning är det de äldre som ökar mest i kommunen. Kommunen prognostiserar en ökning hos framförallt unga barnfamiljer. WSP gör en framskrivning av åldersstrukturen som innebär att det blir färre ungdomar och personer över 40 år framöver. Däremot är WSP:s prognos något högre för barn och unga vuxna mellan 22 och 35 år.



Källa: SCB, Kommunen, WSP

Befolkningsutvecklingen i Luleås tätorter 1960-2019



Kommunen har ett ökande antal tätorter. 1960 fanns endast 14 tätorter. Idag finns 21 st.

Kommunen har alltid bestått av en hög andel tätortsbefolkning och Luleå utgör en stor andel av tätorterna.

Glesbygds- och småortsbefolkningen har bestått av cirka 7 600 personer de senaste 30 åren, och där sker få förändringar.

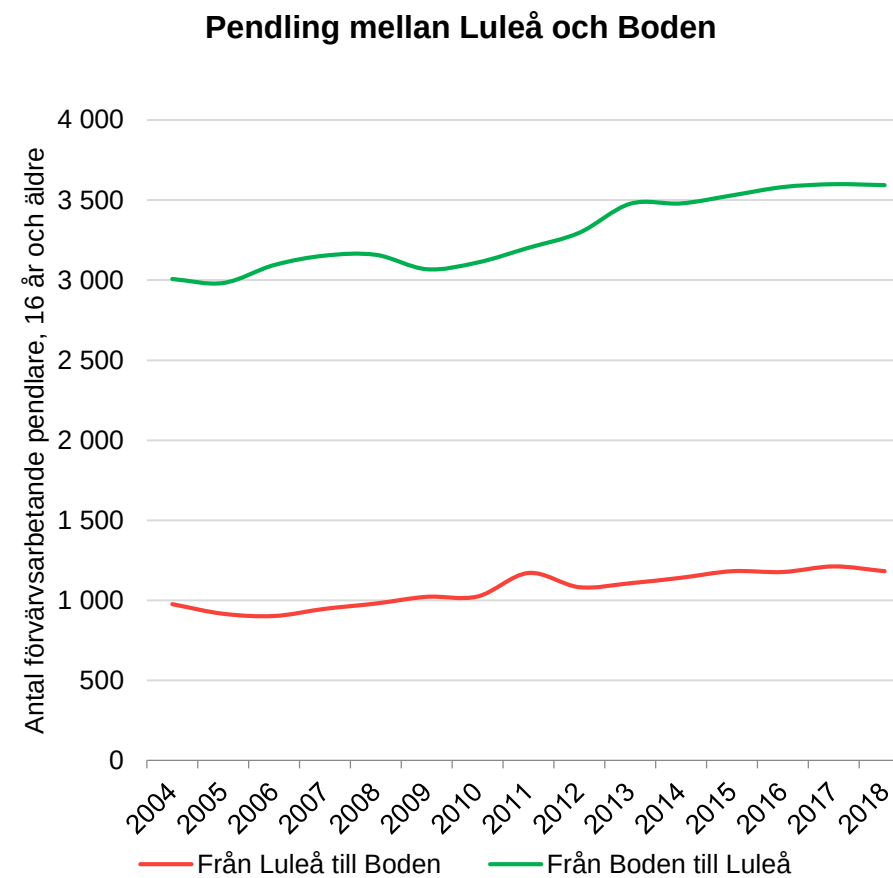
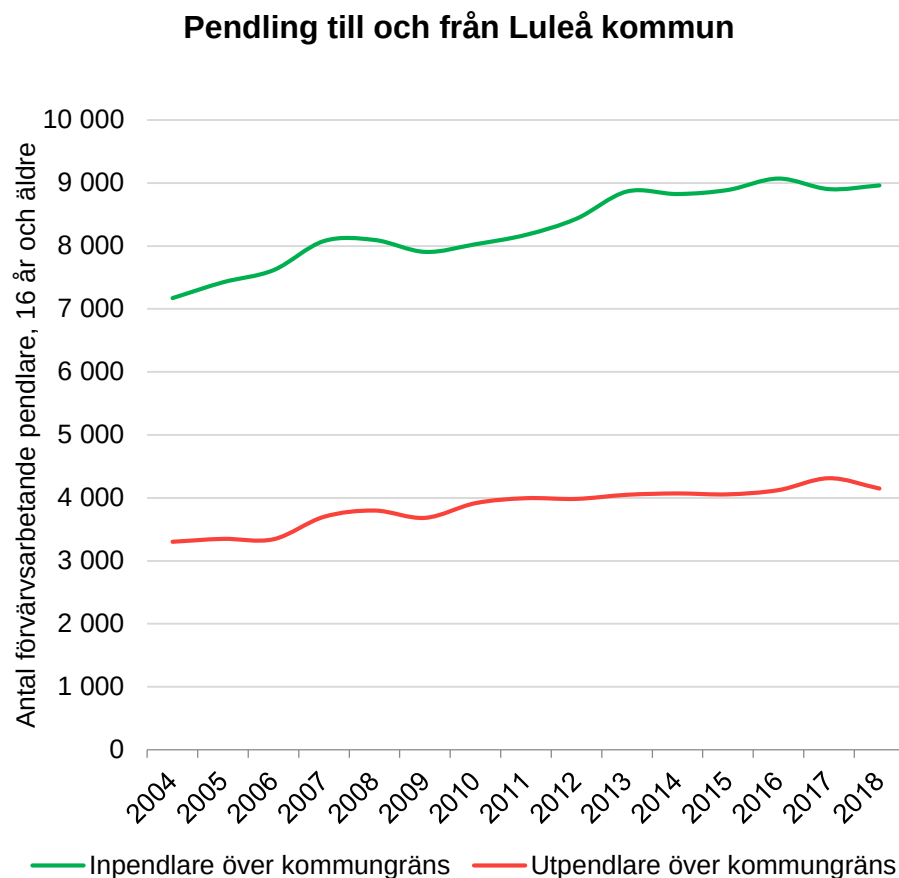
2015 uppstod den nya tätorten Björkskatan. Vid nästa mätning 2019 hade denna tätort vuxit ihop med Luleå tätort.

Källa: SCB, WSP

Tätorter definieras av SCB som orter med mer än 200 invånare. Tätorter i Luleå kommun 2019 är: Antnäs, Avan, Bensbyn, Bergnäset, Brändön, Bälänge, Ersnäs, Gammelstaden, Jämtön, Kallax, Karlsvik, Klöverträsk, Luleå, Måttsund, Persön, Rutvik, Råneå, Sundom, Hällbacken och Sinksundet, Södra Sunderbyn och Ängesbyn.

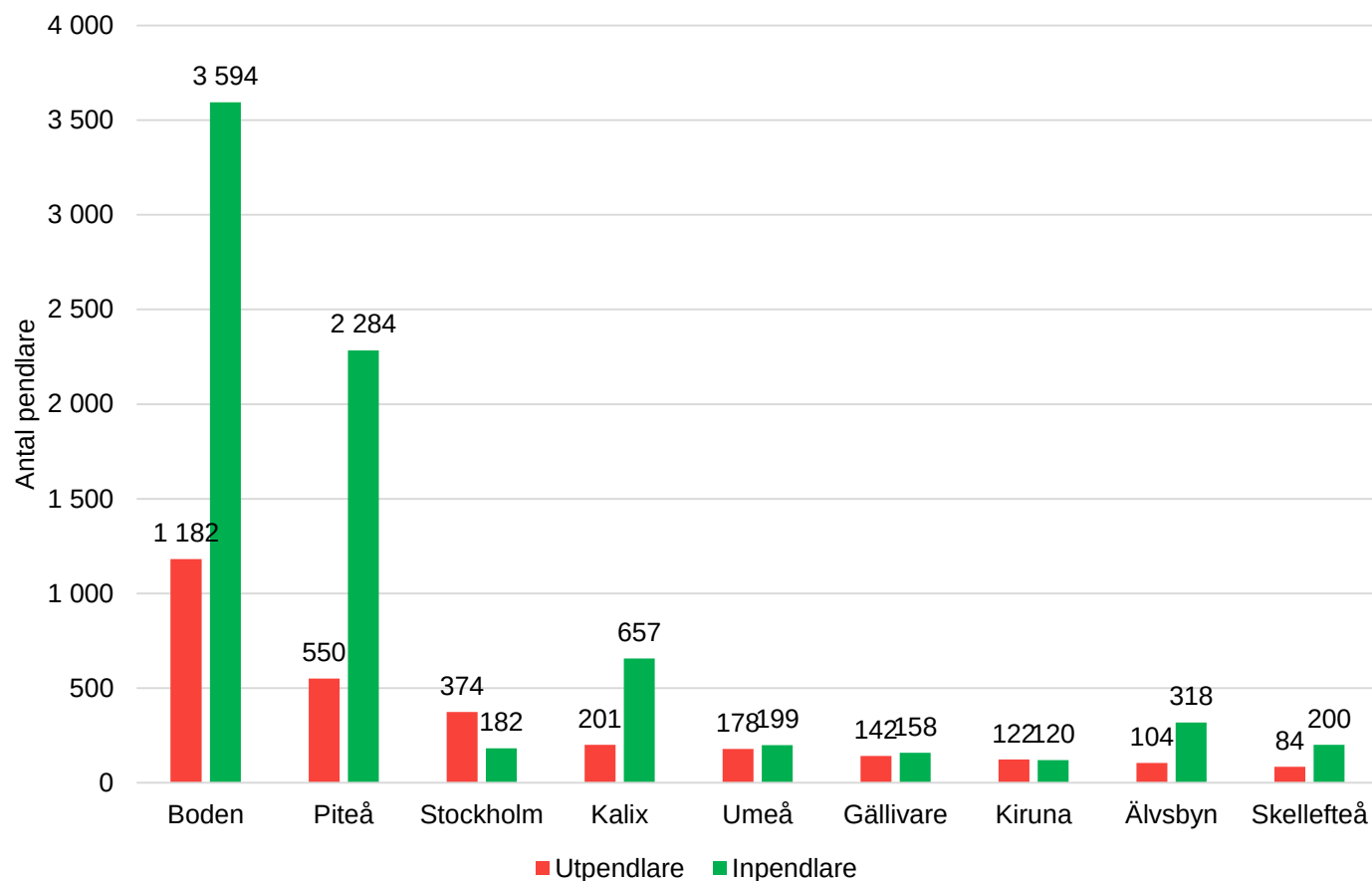
Allt fler pendlar till och från Luleå

- men det är fortfarande fler som pendlar till än från. Nästan 2 000 fler pendlar till kommunen sedan 2004. Det är framförallt pendlandet från Boden som ökar.



Källa: SCB, WSP

Vanligaste pendlingsorterna till/från Luleå

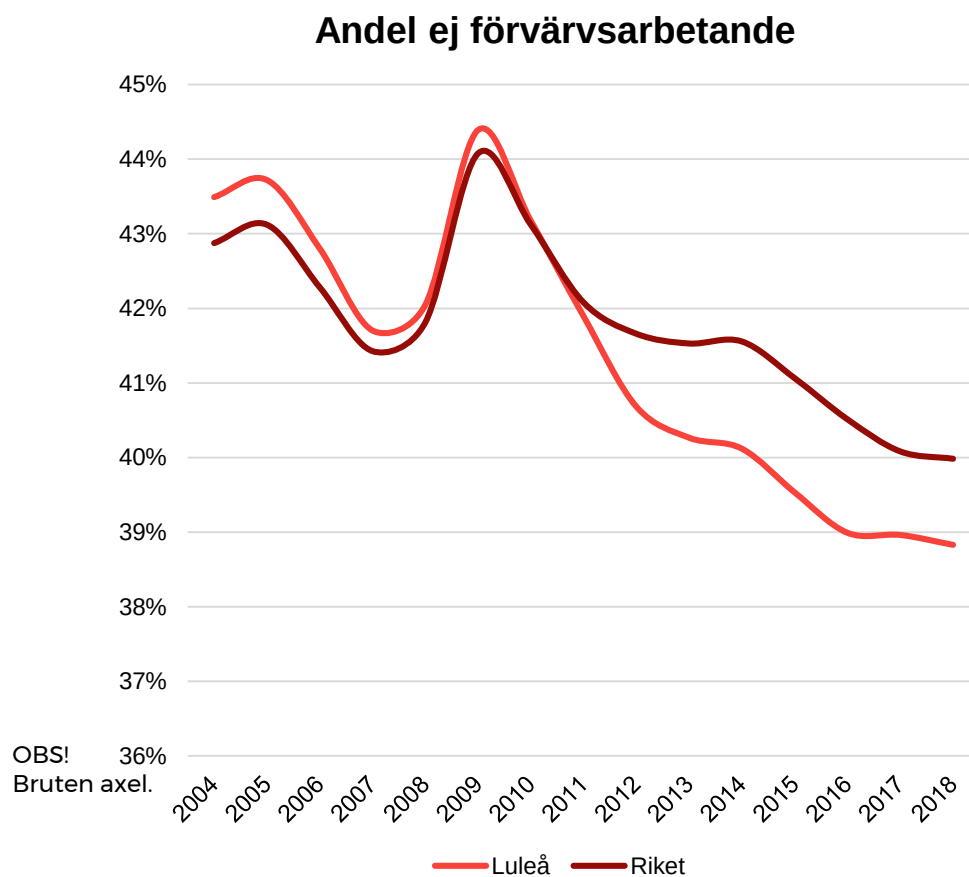


Det är många som pendlar från Boden och Piteå till arbete i Luleå. Även från Kalix kommer många arbetspendlare. Men det är även vanligt att pendla till Boden och Piteå för sitt arbete.

De vanligaste pendlingskommunerna totalt sett är Boden, Piteå, Stockholm, Kalix, Umeå, Gällivare, Kiruna, Älvsbyn och Skellefteå. Dessa står för 71 % av inpendlandet och 86 % av utpendlandet. Det innebär att det är få andra kommuner som står för pendling till eller från kommunen.

Källa: SCB, WSP

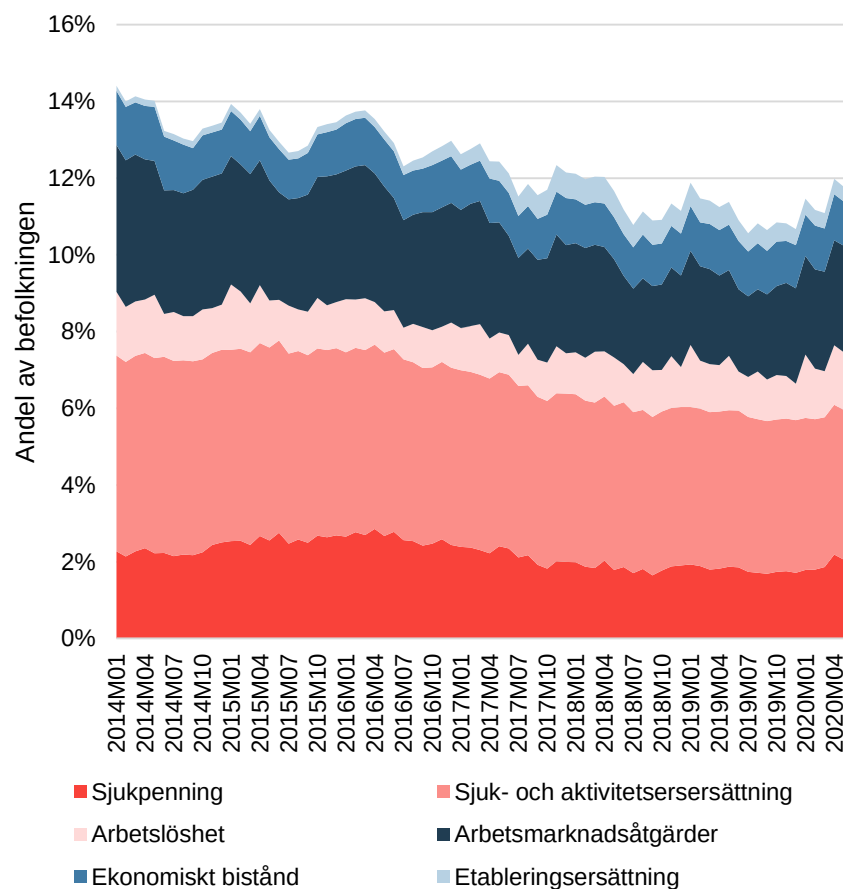
Utveckling av ej förvärvsarbetande



Källa: SCB

I början av 2000-talet hade Luleå en utveckling av icke förvärvsarbetande som överensstämde med övriga landet. Sedan 2011 har Luleå haft en mycket mer gynnsam utveckling av icke förvärvsarbetande än övriga landet. Siffrorna har sjunkit konsekvent under en rad år och är nu nere på en rekordlåg nivå.

Sociala ersättningar och bidrag



Källa: SCB

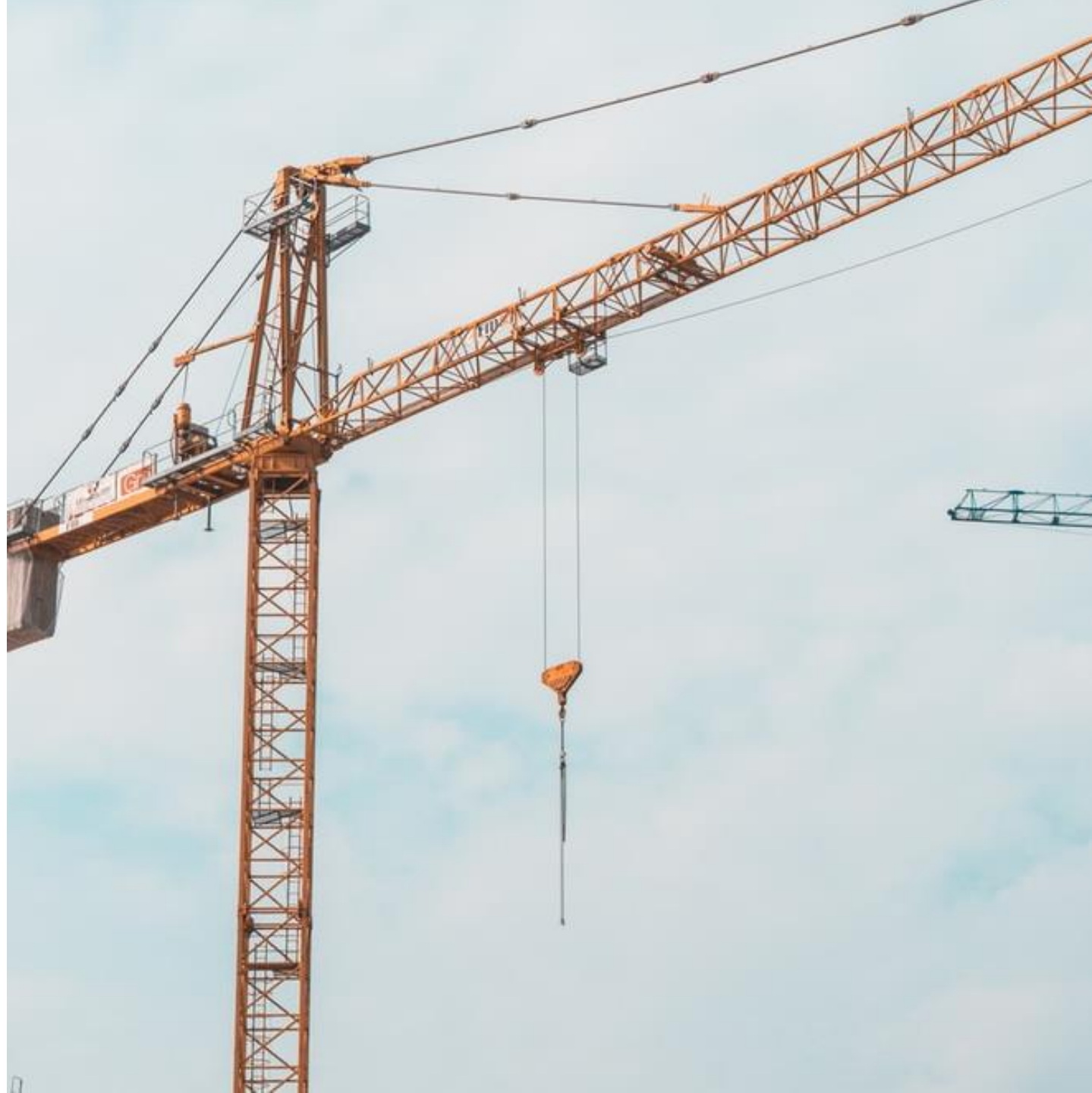
Andelen sociala ersättningar och bidrag har minskat konsekvent i Luleå. År 2014 mottog 14 % av befolkningen sociala ersättningar eller bidrag. 2019 är motsvarande uppgift 12 %. Den största andelen av ersättningar och bidrag rör sjuk- och aktivitetsersättning.

Luleå har ett något lägre bidragsberoende rejält än genomsnittet i riket, som är 13,5 %.

Under 2020 har dock arbetslösheten ökat, precis som i övriga landet.

BOSTADSBESTÅND OCH NYPRODUKTION

wsp



Slutsatser bostadsmarknad

Det finns drygt 41 000 bostäder i kommunen där hälften är lägenheter i flerbostadshus, men det finns även många småhus. Därutöver finns även en hel del specialbostäder, både studentbostäder samt specialbostäder för äldre/funktionshindrade.

Bostadsbeståndet består till stor del av bostäder byggda på 60- och 70-talet. I nuläget finns 1 500 ensamboende personer över 65 år som bor i småhus, som framöver kommer behöva mer anpassat boende. Det finns inga vakanser hos allmännyttan och det finns få vakanser i regionen.

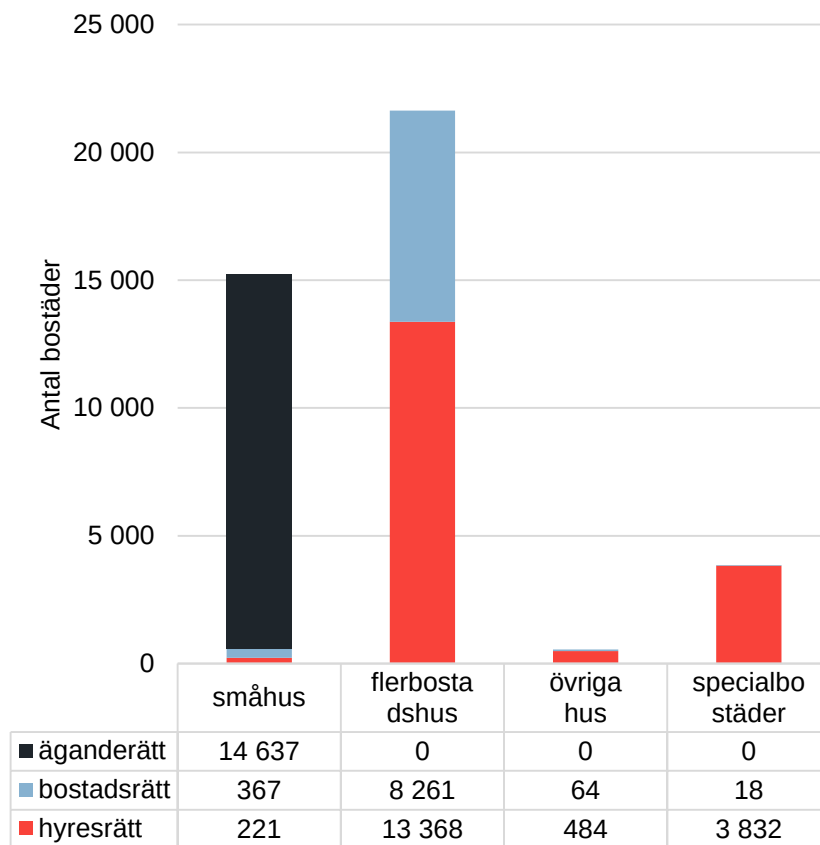
Luleå är en kommun som har byggt mer än andra kommuner i regionen, med undantag av Umeå och Gällivare under 2000-talet. De bostäder som har byggts är mest hyresrätter.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist, utan det har byggts tillräckligt i kommunen. Däremot kan det existerande bostadsbeståndet vara ojämnt fördelat eller inte på annat vis motsvara de behov som finns, och det kan därför finnas ett behov av att bygga bostäder.

Luleå har enligt Boverkets statistik en bättre situation än riket avseende trångboddhet. Kommunen själva menar dock enligt Bostadsmarknadsenkäten att det råder ett underskott på bostäder både idag och framöver. Planerna för bostäder är i nuläget på i genomsnitt 660 bostäder per år, vilket motsvarar bostäder för cirka 1 320 personer. All tidigare och planerad nyproduktion rör centrala Luleå och dess närområden.

Luleås bostadsbestånd

En majoritet av bostadsbeståndet består av småhus med äganderätt. Allmännyttan har 19 % av bostadsbeståndet. 9 % är specialbostäder.



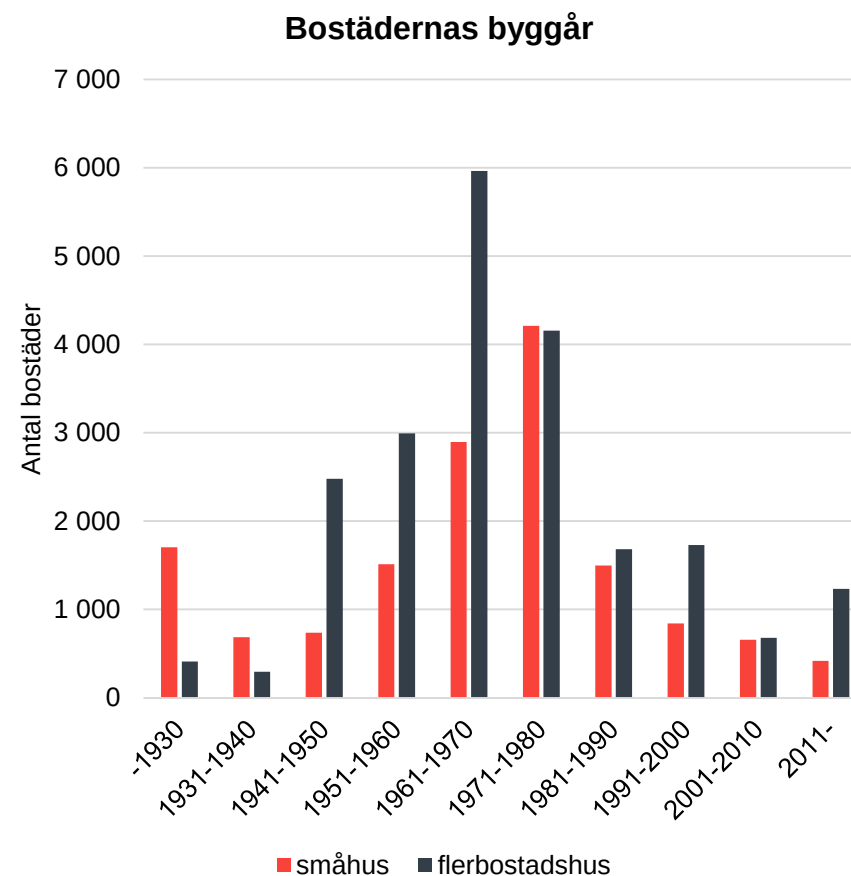
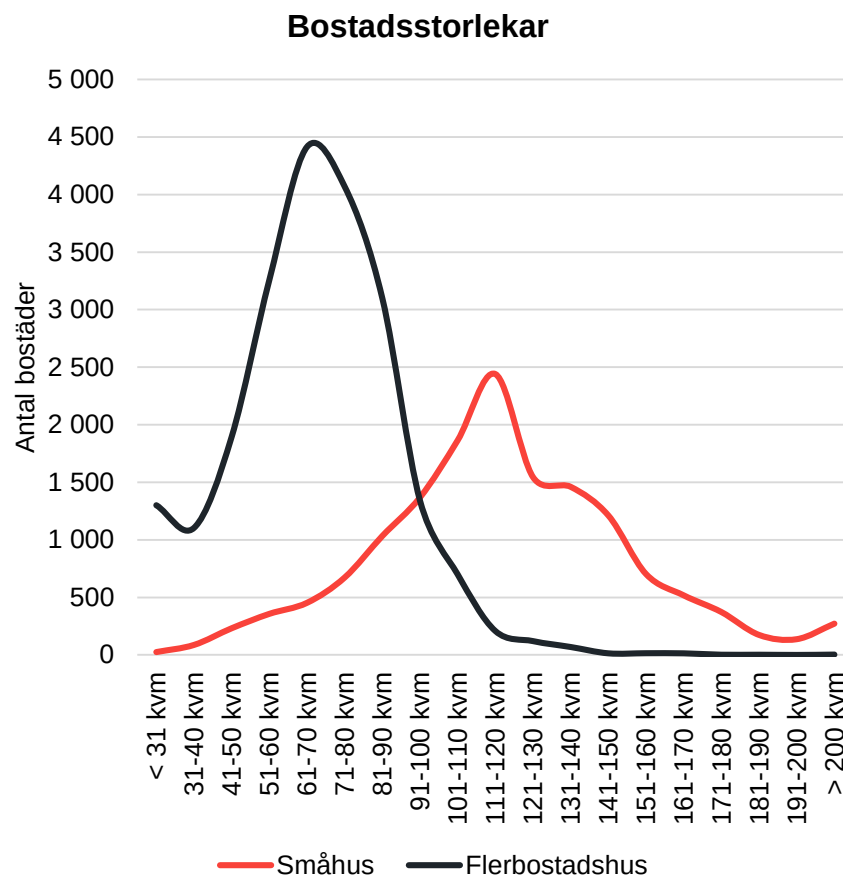
	småhus	flerbostadshus	övriga hus	specialbostäder	Total
stat, kommun, landsting	95	123	17	662	897
allmännyttiga bostadsföretag	7	6 246	101	1 375	7 729
kooperativa hyresrättsföreningar	0	0	0	0	0
bostadsrättsföreningar	367	8 247	64	18	8 696
fysiska personer	14 637	733	102	12	15 484
svenska aktiebolag	103	5 696	198	1 700	7 697
övriga ägare	16	584	66	83	749
uppgift saknas	1	0	0	0	1
Totalt bostadsbestånd	15 226	21 629	548	3 850	41 253

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Specialbostad för äldre/funktionshindrade	1 164	1 131	1 148	1 158	1 230	1 230	1 372
Studentbostad	1 679	1 815	1 815	2 115	2 115	2 115	2 314
Övrig specialbostad	107	107	107	121	142	157	164
Totalt specialbostäder	2 950	3 053	3 070	3 394	3 487	3 502	3 850

Källa: SCB 2019

Luleås bostadsbestånd

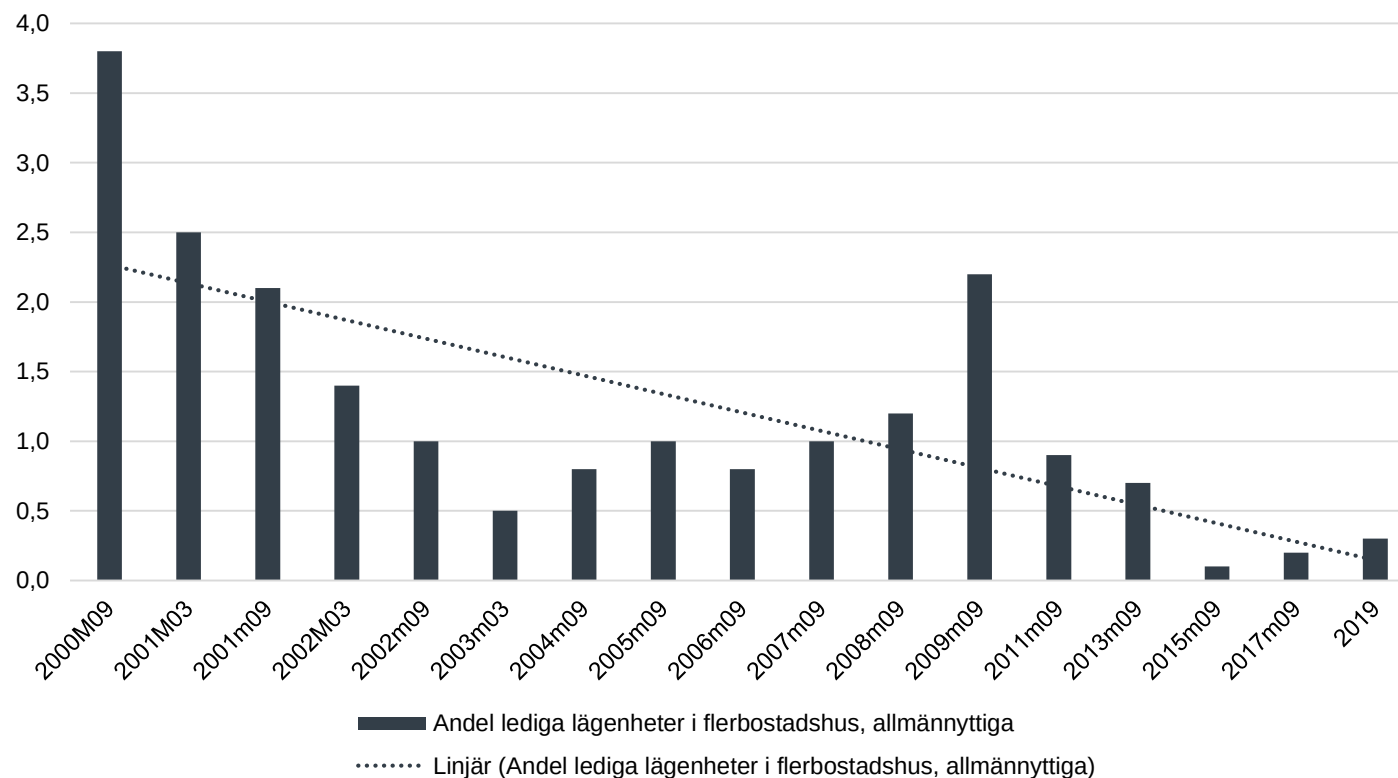
De flesta lägenheterna är mellan 60 och 70 kvm medan villorna vanligtvis är 110-120 kvm. Flerbostadshusen är till största delen byggda på 60-talet. Småhusens byggår är mer spridda, men många småhus byggdes på 70-talet.



Källa: SCB 2019

Inga vakanser hos allmännyttan

Andel lediga lägenheter i Luleå kommun i flerbostadshus, allmännyttiga



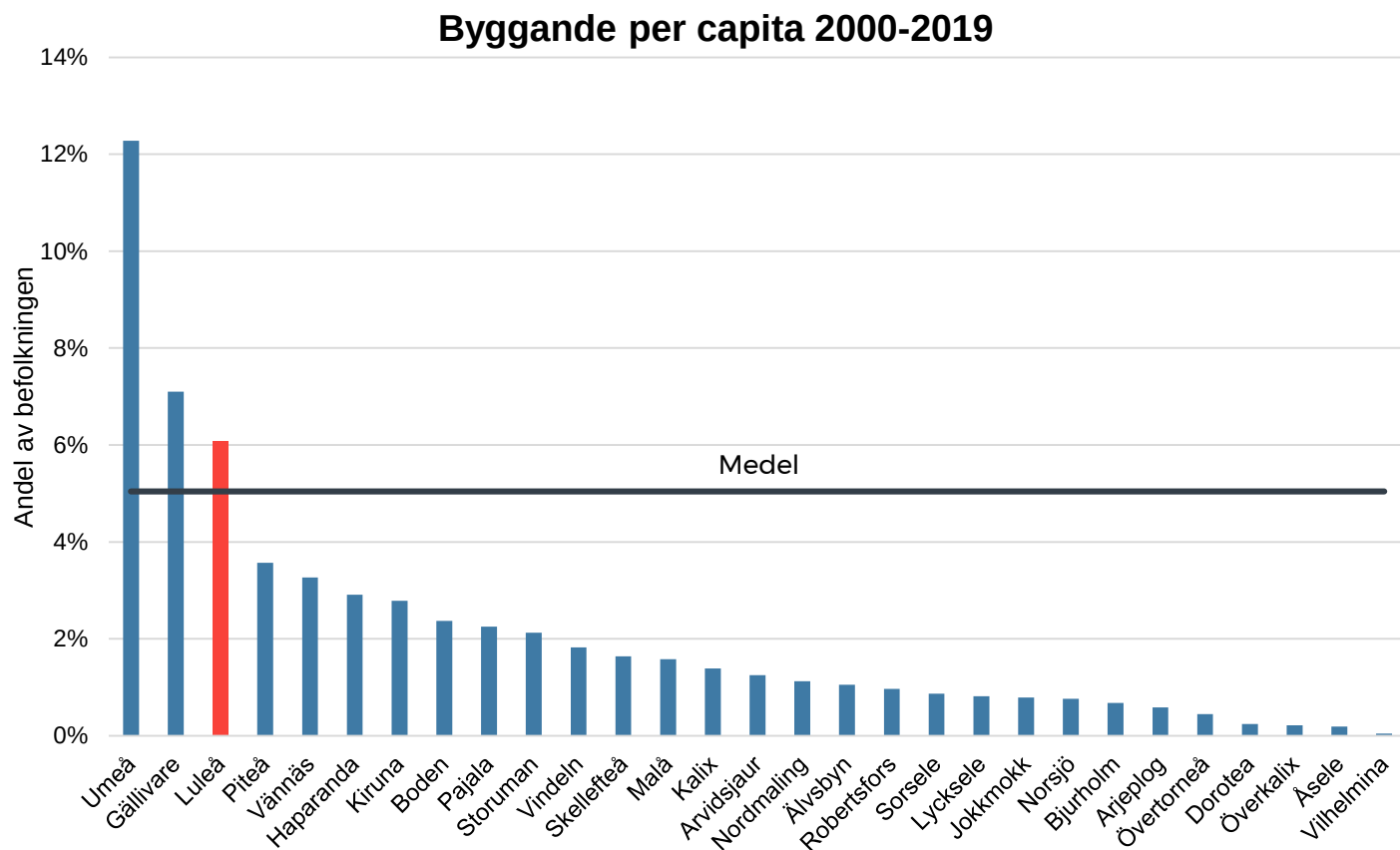
Vakansgraden i Luleås allmännytta är nära noll i nuläget, vilket motsvarar en trend som finns i hela landet.

Bostadsbeståndet i allmännyttan har minskat med 28 % under perioden, på grund av försäljningar till privata bostadsföretag.

Kommuner i Norrbottens län som har en något högre andel lediga lägenheter i allmännyttan är Arvidsjaur, Övertorneå och Haparanda. I övrigt finns det mycket få lediga lägenheter.

Bostadsbyggande i regionen under 2000-talet i förhållande till befolkning

67



Det är stor skillnad mellan kommunernas bostadsbyggande i förhållande till befolkningen i Norrbottens och Västerbottens län under 2000-talet.

Det har byggts allra mest i Umeå, även i förhållande till befolkningen.

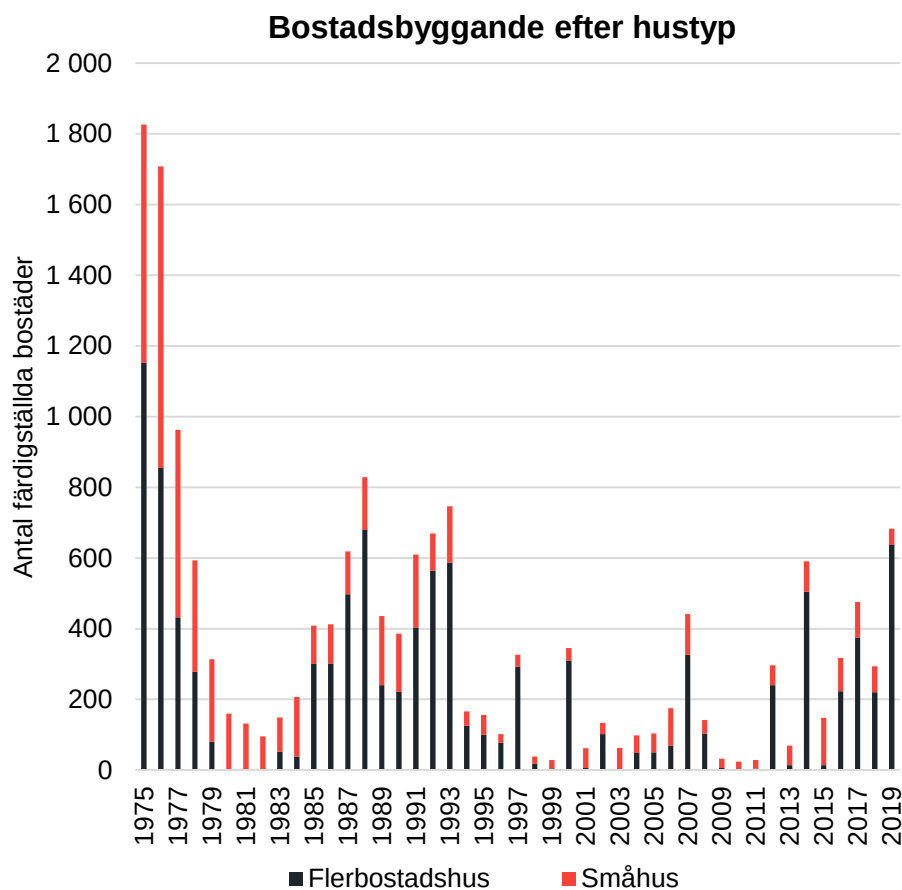
Luleå är tillsammans med Umeå och Gällivare de kommuner som har byggt mer än genomsnittet.

Det finns många kommuner som har byggt mycket få bostäder.

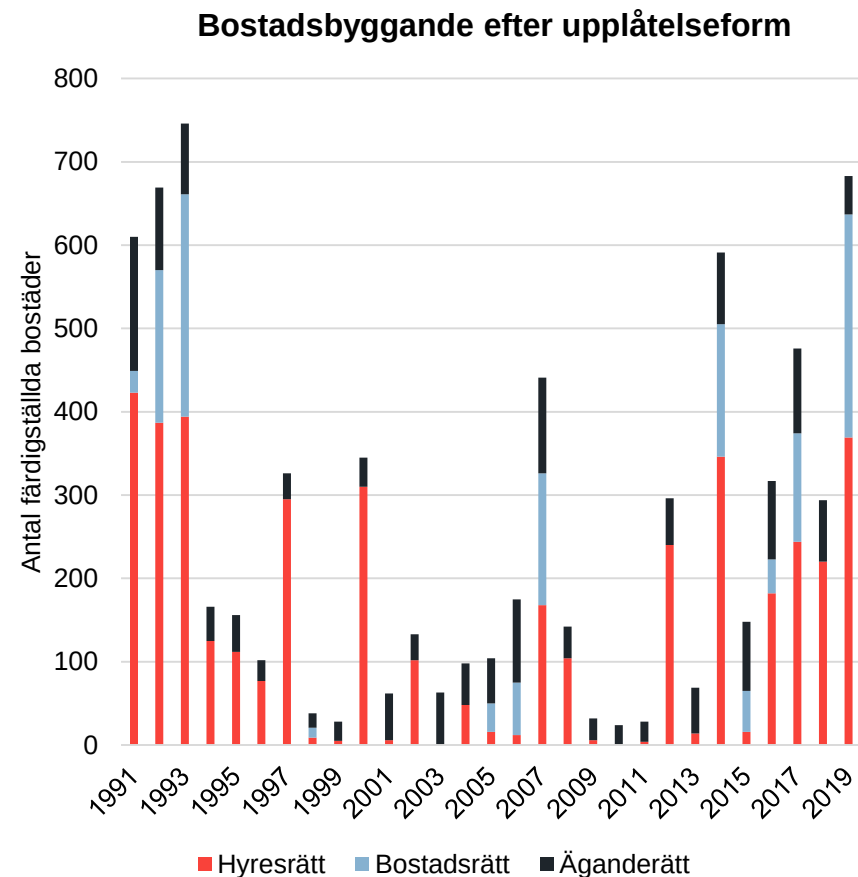
Källa: SCB, WSP

Bostadsbyggandet i Luleå kommun

Precis som i många andra kommuner i Sverige gick bostadsbyggandet ner i början av 90-talet. Bostadsbyggandet har ökat sedan 2015 och framåt. Under 2000-talet har det byggts mest hyresrätter.



Källa: SCB, WSP



Balans på bostadsmarknaden

- Bostadsförsörjning och bostadsbehov

Balansdiagrammet som innehåller antalet nya bostäder och nya invånare visar att om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt borde staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt 2 invånare per bostad. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll.

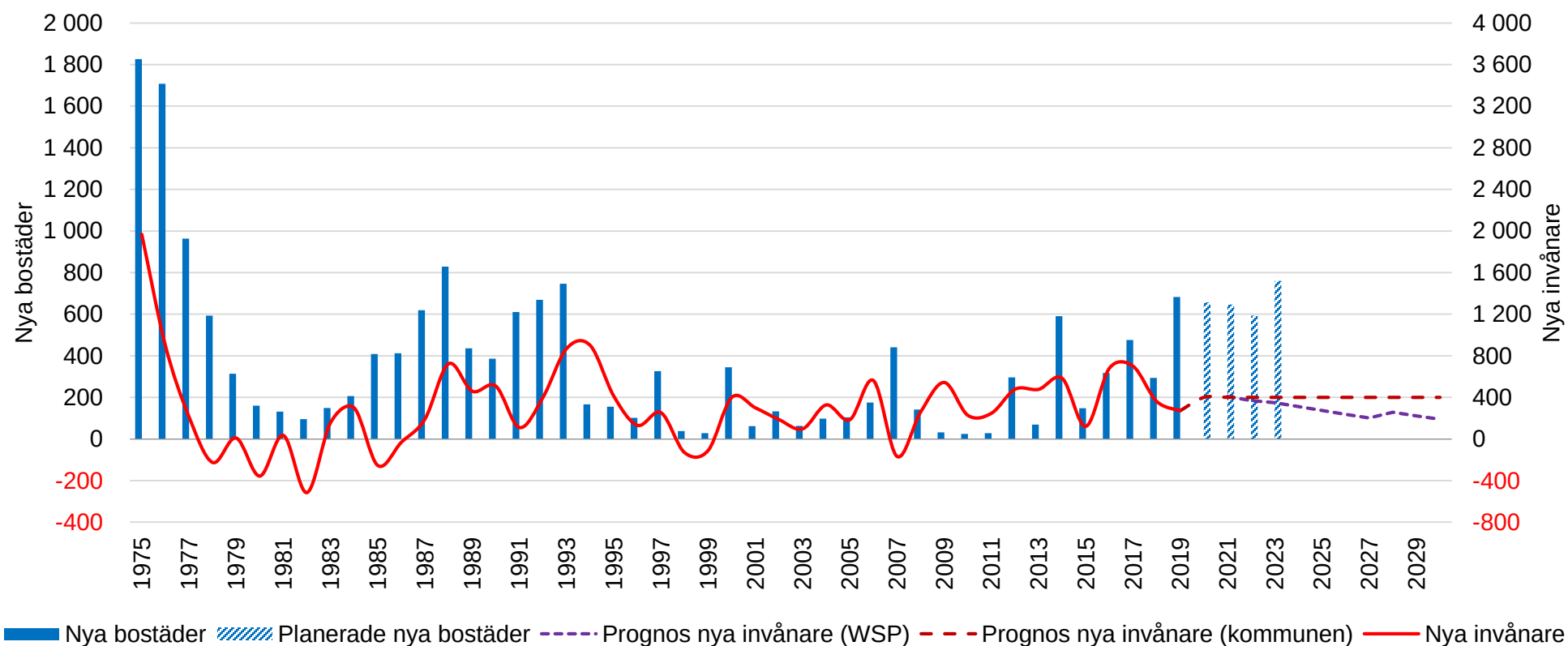
Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

Detta är en övergripande och strukturell analys. Men ofta är bostadsbeståndet ojämnt fördelat, vilket gör att lösningar för en bättre bostadsmarknad kan finnas i att försöka frigöra det existerande bostadsbeståndet. Vidare bör analysen kompletteras med studier av efterfrågan på bostäder.

Balansanalys

På 70-talet byggdes ett mycket stort antal bostäder i kommunen. Det byggdes mer bostäder än vad som behövdes i kommunen fram till 90-talet, när bostadsproduktionen dök i hela landet. Det råder ingen strukturell bostadsbrist i kommunen, snarare något av ett bostadsöverskott.

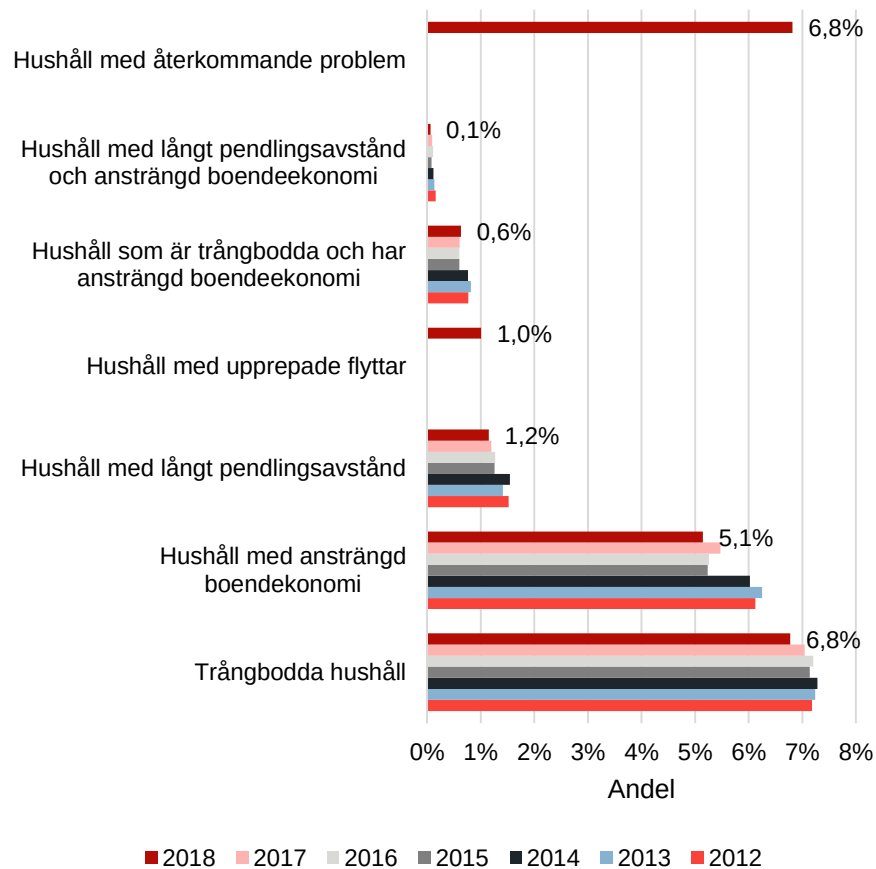
Bostadsbyggande och folkökning i Luleå kommun 1975-2019-2030



Källa: SCB, Kommunen, WSP

Bostadsbrist i Luleå

Andel hushåll med bostadsbrist



Källa: Boverket

2 581 hushåll räknas som trångbodda i Luleå. 1 960 hushåll har en ansträngd boendekonomi. 2 598 hushåll har återkommande problem i sitt boende. 240 hushåll är trångbodda och har en ansträngd boendekonomi.

Andelen trångbodda hushåll har minskat något de senare åren och är nu knappt 7 %. Även hushåll med ansträngd boendekonomi har minskat tydligt och är nu endast drygt 5 %. Hushåll med återkommande problem är 6,8 %. Boverkets siffror avseende bostadsbristen för Luleå kommun är betydligt bättre än för de flesta liknande kommuner i övriga landet.

Den årliga bostadsmarknadsenkäten, BME

Bostadsmarknadsenkäten, BME, skickas ut till alla kommunerna i länet i början av varje år på uppdrag av Boverket.

Länsstyrelsen skriver en rapport årligen med enkäten som underlag. De har en lagstadgad uppgift att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Enkäten ska belysa bostadsmarknadsläget i regionen och man ställer frågor om bostadsbrist, bostadsbehov, planerad bostadsproduktion, bostadsbehovet för särskilda målgrupper, hur man arbetar med plan- och bostadsförsörjningsfrågor m.m.

Enkäten är ett viktigt instrument för staten att bedöma läget på marknaden. Den används flitigt i debatten och ligger till grund för många politiska ställningstaganden och beslut.

Men den besvaras väldigt olika av olika kommuner och mellan olika tjänstemän inom kommunen. De centrala begreppen, t.ex.

”överskott”, ”balans” och ”brist/ underskott”, definieras bristfälligt och det är upp till de som besvarar enkäten att vara mer eller mindre noggranna i sina bedömningar.

2020 var slutsatsen från Boverket att 212 av Sveriges 290 kommuner har ett underskott på bostäder. Det är en minskning med 28 kommuner sedan året innan. Samtidigt anger 66 kommuner att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 20 kommuner fler än förra året.

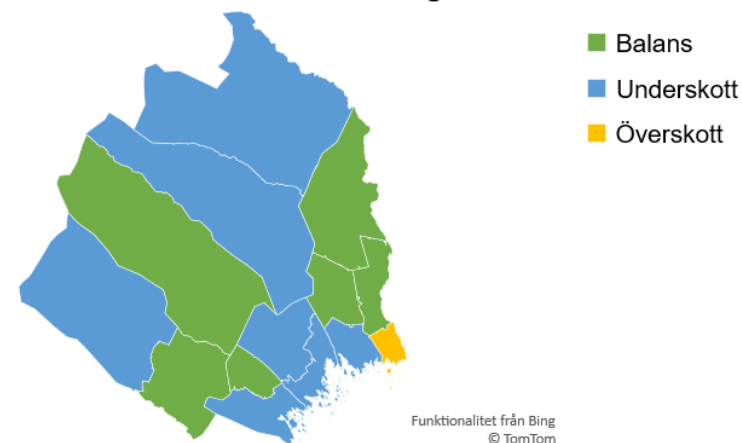
Enkäten ställer också frågor om planerade igångsättningar under innevarande och kommande år. Dessa bedömningar/prognoser har mycket låg träffsäkerhet. I genomsnitt överskattar kommunerna igångsättningen inom innevarande år med omkring 40 %, men många kommuner betydligt mer än så. Dessa bedömningar utgör sedan grunden för Boverkets egna prognoser över igångsättningen.

Bostadsmarknadsenkäten

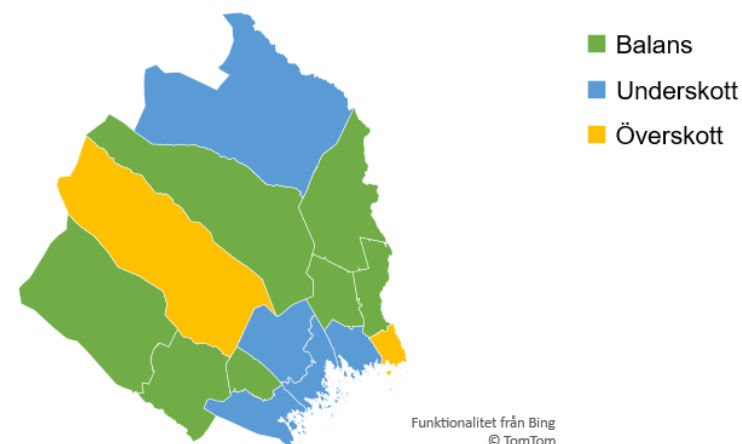
Bedömning av kommunens bostadsmarknadsläge 2020	Status enligt Luleå kommun
Som helhet	Underskott
På centralorten	Underskott
I kommunens övriga delar	Underskott
I kommunen som helhet om tre år	Underskott
På centralorten om tre år	Underskott
I kommunens övriga delar om tre år	Underskott

I BME 2020 var Luleå en av de kommuner som rapporterade underskott i alla kommunens delar, både nu och om tre år. Läget på bostadsmarknaden bedöms mycket olika hos kommunerna i länet.

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?



Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer att se ut om tre år?



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

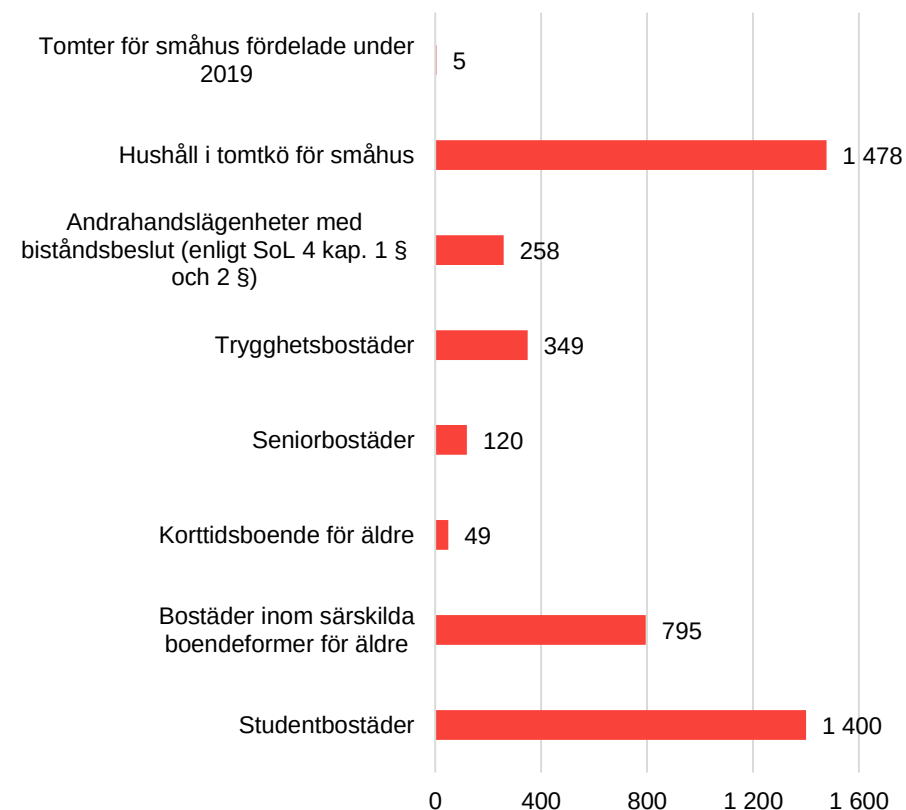
Markupplåtelse och bestånd i Luleå

Nedan följer svar från Luleås kommun om markupplåtelse och bestånd från Bostadsmarknadsenkäten:

- Kommunen äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande.
- Under de senaste två åren har kommunen styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning.
- Kommunen har valt ut den byggherre som får markanvisningen de senaste två åren genom jämförelseförfarande och genom direktanvisning.
- I mindre än hälften av fallen har den kommunala marken som anvisades byggherrar för bostadsbebyggelse upplåtits med tomträtt under 2019.
- Det finns ett intressentregister för byggherrar för kommunal mark.
- Kommunen ställer i markanvisningsavtal krav på att få förmedla uppförda lägenheter.
- Det finns en tomtkö för småhus.

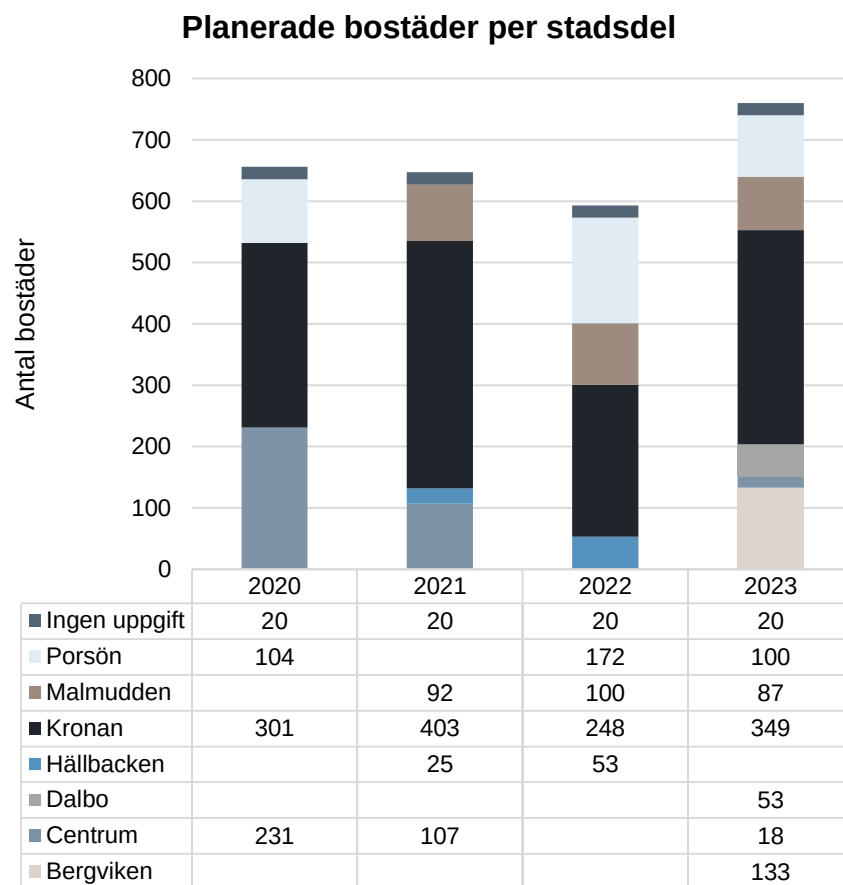
Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Antal bostäder/tomter

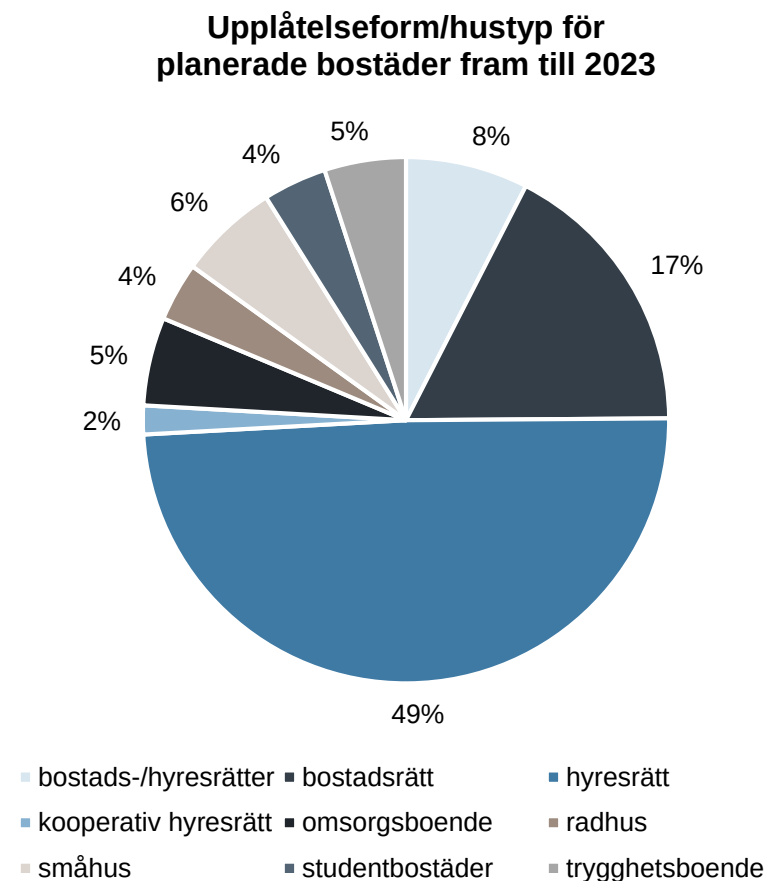


Planerade bostäder i Luleå kommun

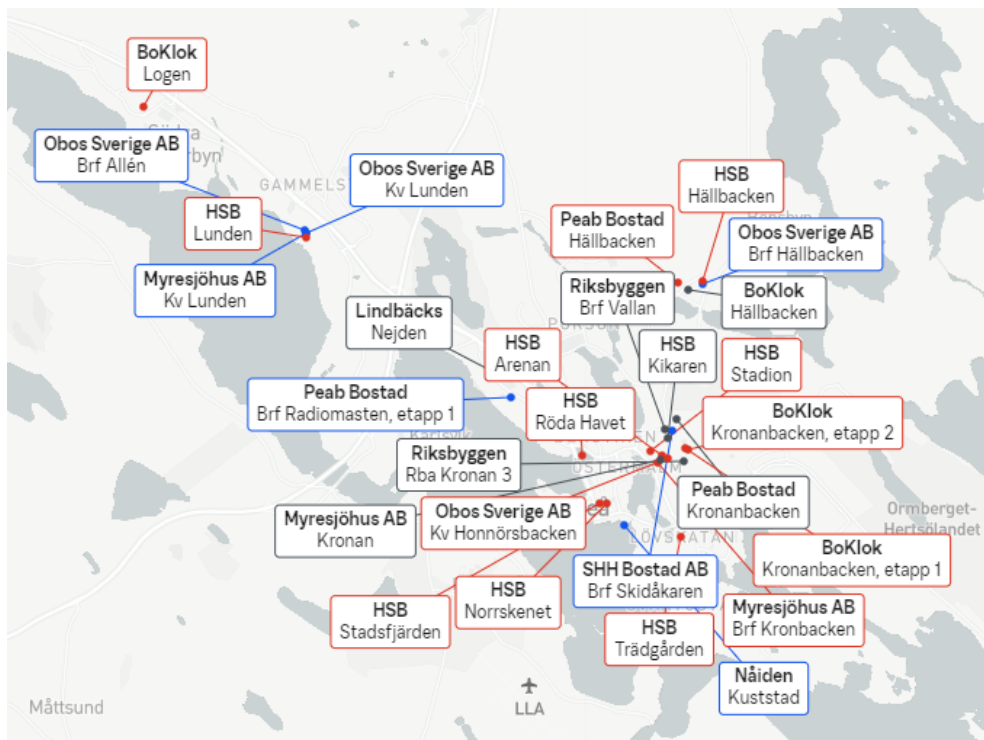
Totalt planeras för 7 570 bostäder i Luleå kommun, varav 2 656 bostäder är tidssatta med planerad inflyttning fram till 2023. De flesta bostäder som planeras har upplåtelseformen hyresrätt.



Källa: kommunen



Nyproduktion av bostadsrätt i Luleå

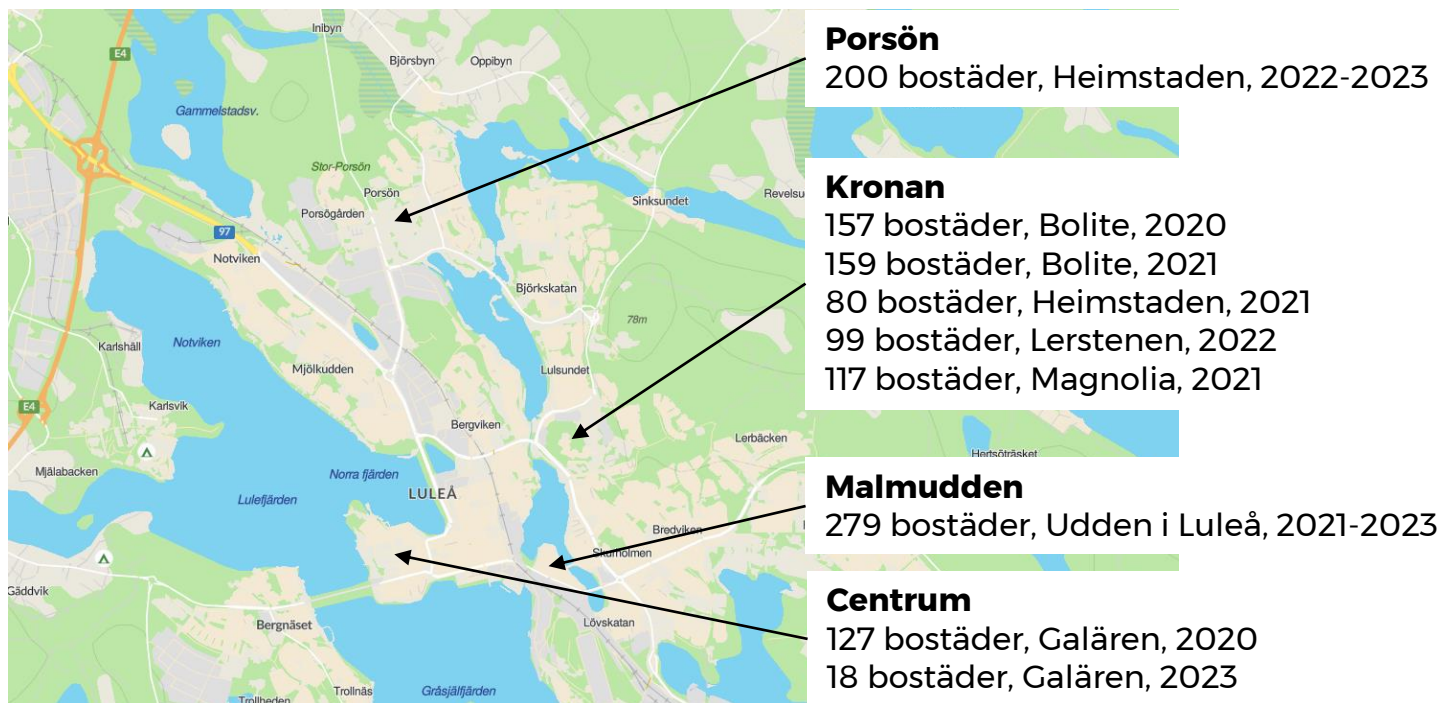


All nyproduktion av bostadsrätter är koncentrerad till centrala Luleå och längs med Luleälven.

Det rör sig i första hand om centrala Luleå, Hällbacken samt längs med Luleälven. Det finns fem bostadsutvecklare som har byggt bostadsrätter sedan 2015: HSB, Myresjöhus, Obos Sverige, Peab Bostad och SHH Bostad.

Nåiden är bostadsutvecklaren som har produktion av 322 bostäder på gång just nu. Peab, Riksbyggen, HSB och Lindbäcks har planer på nya bostadsrätter.

Nyproduktion av hyresrätt i Luleå



Ovan syns planerad nyproduktion av hyresrätter med antal bostäder, aktör och planerat inflyttningsår.

Lulebo planerar för 1 150 nya bostäder, men beslut är ännu inte fattade. Utöver detta finns planer på att omvandla källare till cirka 100 mindre bostäder med målgrupp unga personer. Lulebos plan är att ansöka om statligt investeringsbidrag för projekten.

Samtliga planer för hyresrätter avser centrala Luleå och dess närområden. Merparten av planerna gäller förtätningar.

Källa: Lulebo, kommunen, WSP. Karta från hitta.se.

Lulebo

Lulebos ägardirektiv anger att bolagets andel av det totala hyresbeståndet ska vara mellan 7 300 och 9 300 bostäder och att Lulebo ska årligen bygga mellan 75-150 bostäder.

Lulebo har ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd i kommunen.

Vidare innebär Lulebos ägardirektiv ekonomiska grundkrav som innebär en överskottsgrad över 50 % (driftsnetto/nettointäkter från fastighetsverksamhet) och en soliditet på minst 35 % (eget kapital +78 % av obeskattade reserver/totalt kapital).

Lulebo kommer från årsskiftet att återta Bostadsförmedlingen från Boplats Luleå. Anledningen är att privata aktörer inte har varit intresserade att gå med i Boplats Luleå. Dessutom har det enligt uppgift varit svårt för allmänheten att förstå uppdelningen av ansvar mellan Boplats och Lulebo och det har varit

komplikerat att få en effektiv administration att fungera.

Lulebo har i nuläget 3 miljarder i underhållsbehov, eftersom 60 % av bostadsbeståndet nu har uppnått sin tekniska livslängd. Det finns en svårighet att finansiera renoveringarna, då hyresnivån i det existerande beståndet inte täcker kostnaderna för renoveringarna. Detta gör att nyproduktion ofta blir mer lönsam att hantera, eftersom hyresnivån är högre.

Nivån för normhyran för statligt investeringsstöd fungerar väl i Luleå. Nyproduktion av hyresrätt med statliga investeringsbidrag inom fem kilometer på egen mark är lönsam. Däremot är det svårare att få ihop lönsamheten om nyproduktionen ska ske långt från centrum eller om Lulebo måste köpa mark.

Källa: Lulebos ägardirektiv, Lulebo.se och intervjuer med Mathias Uvemo, Chef Affärsutveckling, Carina Wuopio, Ansvarig Kundcenter, Lulebo.

BOSTADSSITUATIONEN FÖR SÄRSKILDA GRUPPER



Slutsatser särskilda grupper

Bostadsmarknaden för särskilda grupper i Luleå är i balans enligt Bostadsmarknadsenkäten, utom för ungdomar, personer med funktionsnedsättning och gruppboendestäder som har underskott.

Det kan uppkomma brist på studentboendestäder i början på hösten, men i stort sett råder det balans på studentbostadsmarknaden, även enligt studentbostadsföretagen själva.

Status för särskilda boenden fungerar till stor del väl i Luleå. Det sker ständiga omprövningar enligt ett flexibelt arbetssätt. I nuläget fokuserar Socialförvaltningen särskilt på hemlöshet, med nya arbetssätt och en ny målbild.

Den strategiska bostadsgruppen beskrivs som en central del i arbetet med särskilda boenden i kommunen, där förbättringar i samverkan önskas.

I övrigt finns framförallt en önskan om att bygga diversifierat och med fler billiga boendestäder, i den mån det är möjligt att uppnå.

Bostadsläget för särskilda grupper

81

Bostadsläget för följande grupper:	Status enligt Luleå kommun
Studenter	Balans
Ungdomar	Underskott
Äldre	Balans
Personer med funktionsnedsättning	Underskott
Gruppboheter	Underskott
Servicebostäder	Balans
Annan särskilt anpassad bostad	Balans
Självbosatta nyanlända	Balans
Anvisade nyanlända	Balans

Kommunens arbete för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer består i ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget och privata fastighetsägare. Kommunen tar vid behov kontakt med det kommunala bostadsföretaget och med privata fastighetsägare

Kommunens kommunala bostadsföretag har i uppdrag i ägardirektiv att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända och har bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända.

Kommunen hyr ut lägenheter i andra hand* (där biståndsbeslut har tagits enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §) till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunens arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet består i:

- Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.
- Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.
- Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Studenter

Enligt rapporten Studboguiden 2020 är studentbostadsmarknaden i Luleå i stort sett i balans.

Nedan syns rapporteringen av status på studentbostadsmarknaden i Luleå per kvartal.

jul-sep 2019	okt-dec 2019	jan-mar 2020	apr-jun 2020
brist	balans	överskott	överskott

Likt tidigare år upplever flera aktörer i Luleå att det är brist på bostäder inför höstens terminsstart och att det därefter blir ett mer balanserat läge under mitten av vårterminen. Under våren har överskottet av bostäder sannolikt påverkats av Covid-19 och distansundervisningen, och det återstår att se hur situationen utvecklas.

Luleå Tekniska Universitet har dessutom tilldelats fler studieplatser detta läsår, vilket ökar efterfrågan på bostäder långsiktigt. Bostadsförmedlarna anser dock att studentbostads-

marknaden i Luleå för närvarande är i balans sett över hela året. Den kommunala bostadsförmedlingen Bostad Luleå uppger att de i år har haft fler studentrum och studentlägenheter att förmedla till de som står i bostadskön. Anledningen är dels att det kommer färre utbytesstudenter och dels att en ny hyresvärd anslutit sig med 200 nyproducerade lägenheter.

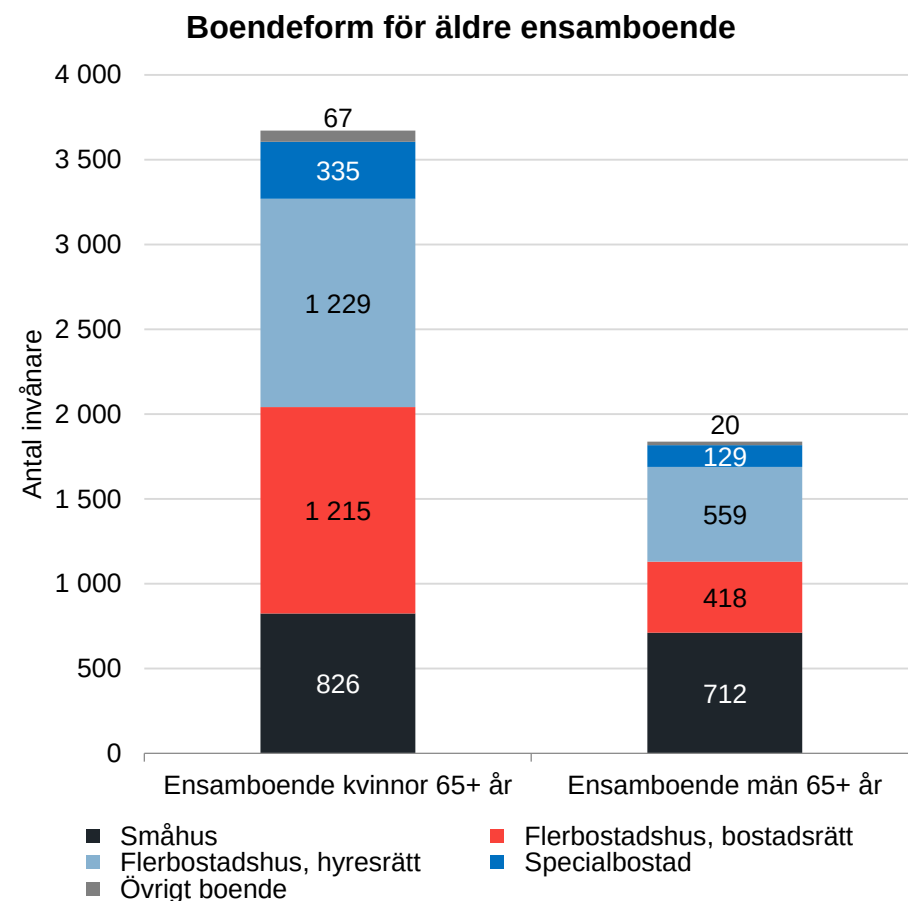
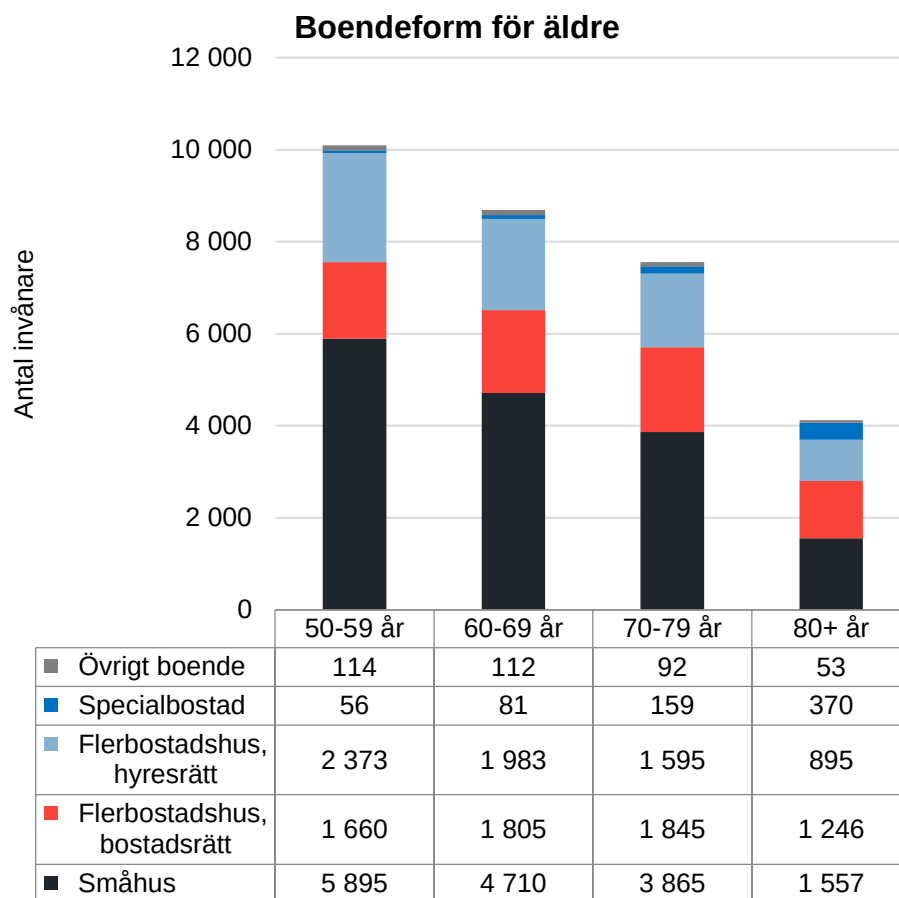
Genomsnittlig kötid för en studentbostad i Luleå är 21 veckor. För att få ett korridorsrum hos Bostad Luleå krävs i dagsläget mellan 20-26 veckors kötid och för omöblerade lägenheter med eget kök krävs cirka 35 veckors kötid.

Heimstaden, en annan aktör i Luleå, har inför höstens terminsstart en registreringstid från 4 veckor upp till två år, men under lågsäsong kan studenter erhålla bostad direkt.

Källa: Studboguiden 2020, Studentbostadsföretagen som i sin tur använt följande källor: Boplatz Luleå, Heimstaden, Rikshem och Lulebo AB.

Boendeformer för äldre

De äldre bor i stor utsträckning kvar i småhusen. Totalt är det drygt 1 500 personer över 65 år som bor ensam i småhus. Många av dem kommer behöva ett mer anpassat boende framöver.



Källa: SCB 2019

Status för särskilda boenden hos Socialförvaltningen

Status särskilt boende november 2020	Antal
Akut hemlösa (som fått sina behov tillgodosedda)	8
Personer på institution såsom kriminalvård, tillfälligt/tidsbegränsat boende	51
Övergångsboende	270
Kö för gruppboestad LSS	14

Det finns även lägenheter för familjer som riskerar vräkning, men i nuläget finns inget behov av det. Socialförvaltningen har startat ett nytt serviceboende enligt LSS med två utredningsplatser.

För något år startades ett nytt samsjuklighetsboende för både missbruk, psykisk ohälsa, men det brann upp. Numer finns en evakueringslösning. Lösningen var lyckad innan dess.

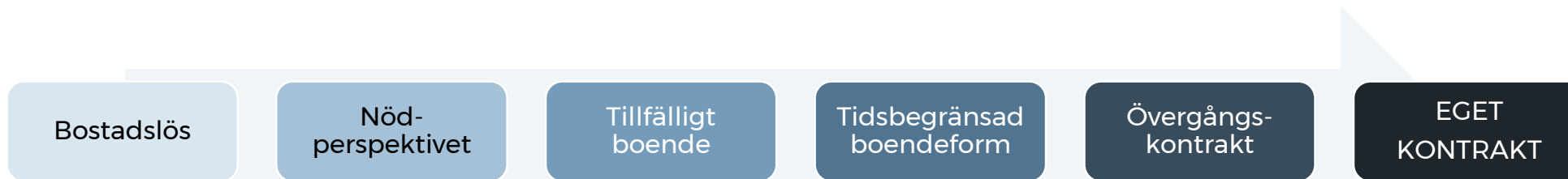
Det finns två boendesamordnare som har i uppdrag att ta hand om de som har vanliga lägenheter och ta över kontrakt. De finns tillräckligt med bostäder för detta. Det finns boendelösningar som fungerar för våldsutsatta kvinnor och för utsatta barn. Socialförvaltningen arbetar numer med lösningar som närmar sig så kallade Bostad Först, där boende löses före eventuella andra problem.

Kommunen har beslutat att avsluta samarbetet med Föreningen Natthärbärgen i Luleå, som endast bedriver verksamhet under vintern. Socialnämnden vill istället utveckla arbetet med hemlöshet och utanförskap till ett mer långsiktigt arbete som pågår året runt.

Källa: Intervjuer med Magnus Johansson, avdelningschef arbetsmarknad och integration, Arbetsmarknadsförvaltningen, Emma Strandberg, enhetschef barn och unga, Socialförvaltningen, Marie Öhman, enhetschef försörjningsenheten, Socialförvaltningen, Raimo Roininen, verksamhetschef socialpsykiatri och öppenvård, Socialförvaltningen, Anna Saxin, verksamhetschef myndighetsutövningar, Socialförvaltningen.

Socialförvaltningens målbild 2020

Förebyggande arbete för att inte riskera att bli bostadslös



Just nu pågår ett arbete hos Socialförvaltningen att inventera vilka särskilda boenden de har jämfört med vilka boenden de saknar utifrån medborgarnas behov. Detta arbete är påbörjat under hösten och är inte klart.

Preliminära planer är att inrätta nio platser för tillfälligt boende för män och tre-fyra platser för tillfälligt boende för kvinnor. Socialförvaltningen har kommit fram till att det är viktigt att könsseparera boenden av denna typ. Vidare planeras för en grupp som åker ut nattetid till tidsbegränsade boenden och att införa trygghetskontrakt.

Målet är att utgå från individen och därefter matcha lämpliga lösningar. 2021 kommer Socialförvaltningen behöva ytterligare fyra tidsbegränsade platser. Målet är att tillhandahålla trygga boendelösningar dygnet runt, året runt.

En ny tjänst som heter boendesamordnare ska matcha individens behov mot insatserna. Det ska bli ett bostadsflöde från handläggare som fattar beslut till boendesamordnare och till boende/individ.

Källa: Intervjuer med Magnus Johansson, avdelningschef arbetsmarknad och integration, Arbetsmarknadsförvaltningen, Emma Strandberg, enhetschef barn och unga, Socialförvaltningen, Marie Öhman, enhetschef försörjningsenheten, Socialförvaltningen, Raimo Roininen, verksamhetschef socialpsykiatri och öppenvård, Socialförvaltningen, Anna Saxin, verksamhetschef myndighetsutövningar, Socialförvaltningen.

Den strategiska bostadsgruppen

Den strategiska bostadsgruppen är ett samarbete mellan Stadsbyggnadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Barn- och Utbildningsförvaltningen och Arbetsmarknadsförvaltningen. Syftet är att samverka om behov av bostäder för personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad inom olika målgrupper. Målet är att inte ställa målgrupper mot varandra, så att inte behoven för olika målgrupper hanteras var för sig.

Gruppen startades i samband med flyktingkrisen 2015 och har enligt uppgift fungerat väl under flera år. På senare tid verkar det ha uppstått vissa svårigheter med samverkan inom gruppen.

Ett problem som har uppstått är allt fler personer med övergångskontrakt är i behov av förstahandskontrakt. Arbetsmarknadsförvaltningen har 111 övergångskontrakt som de vill omvandla till förstahandskontrakt. De som innehar kontrakten har en önskan om att byta lägenhet, ofta till en billigare lägenhet. Om de

boende inte har förstahandskontrakt går det inte att byta lägenhet.

Arbetsmarknadsförvaltningen har även en kostnad för hyror över ett visst belopp, och önskar minska den kostnaden.

Även Socialförvaltningen rapporterar om övergångskontrakt som de vill omvandla till förstahandskontrakt. Inom denna förvaltning finns fler övergångskontrakt.

Den strategiska bostadsgruppen beskrivs som viktig och det finns en önskan och vilja hos intervjupersonerna att den strategiska bostadsgruppen prioriteras.

Källa: Intervjuer med Magnus Johansson, avdelningschef arbetsmarknad och integration, Arbetsmarknadsförvaltningen, Emma Strandberg, enhetschef barn och unga, Socialförvaltningen, Marie Öhman, enhetschef försörjningsenheten, Socialförvaltningen, Raimo Roininen, verksamhetschef socialpsykiatri och öppenvård, Socialförvaltningen, Anna Saxin, verksamhetschef myndighetsutövningar, Socialförvaltningen.

Status och önskemål för förbättringar för särskilda boenden

Arbetet med särskilda boenden i Luleå beskrivs huvudsakligen fungera väl.

Omprövningar och målgruppsanalyser görs kontinuerligt och till stor del finns tillräckligt med resurser för de behov som finns. Arbetet bedrivs med en drivkraft att det ska vara levande, flexibelt och med en nära dialog samt med individen i centrum.

Några förbättringsförslag som har inkommit följer nedan:

- Alla nya bostadsområden behöver byggas diversifierat, inte bara villor utan även hyresrätter. Många bostäder som byggs är för dyra. Går det att hitta andra boendeformer? Kollektiv? Omvandla lokaler till boenden?

- I och med att det kommer fler kvotflyktingar numer behövs fler större bostäder än tidigare.
- Det vore bättre om enheterna för Stöd- och serviceboende, LSS-bostäder vore större. Det skulle bli billigare per brukare, ensamheten för de boende skulle minska och risken för ensamarbete hos personalen skulle öka. En testverksamhet på ett år med en större enhet är på gång från 1 oktober.
- Det finns ett behov av bostäder inom LSS och det finns även behov ett LSS-boende för unga, vilket inte finns alls i kommunen idag.

Källa: Intervjuer med Magnus Johansson, avdelningschef arbetsmarknad och integration, Arbetsmarknadsförvaltningen, Emma Strandberg, enhetschef barn och unga, Socialförvaltningen, Marie Öhman, enhetschef försörjningsenheten, Socialförvaltningen, Raimo Roininen, verksamhetschef socialpsykiatri och öppenvård, Socialförvaltningen, Anna Saxin, verksamhetschef myndighetsutövningar, Socialförvaltningen.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

wsp



Slutsatser priser, hyror och betalningsförmåga

Luleå är en stad som, trots sin storlek och befolkningstillväxt under många år, är precis lönsam att bygga i. Det innebär att om bostäderna är belägna på mindre attraktiva platser i kommunen, så är det inte lönsamt för byggherren. Detta är en förklaring till att alla större nyproduktionsprojekt i kommunen sker i Luleå eller dess närområden.

En genomsnittlig villa kostar 3 miljoner kr och en bostadsrätt kostar 1,5 miljoner kr. Priserna i Luleå är betydligt högre än för andra jämförbara kommuner, med undantag för Umeå.

Nyproducerade bostadsrättshus har mött en hög efterfrågan i Luleå och verkar fungera väl på marknaden.

Medianhyran i Luleå är 971 kr/kvm/år. Hyresnivån för statliga investeringsbidrag är 39 % högre. Detta innebär att nya bostäder alltid är dyrare än äldre bostäder.

Boplats Luleå rapporterar en högre efterfrågan på hyresrätter med fler rum. När det gäller nyproduktionen har efterfrågan på de förmedlade lägenheterna varit ojämn.

Trygghetsboendet Mjölkudden och projekt Björkskatan har haft mycket korta kötider, vilket är ett tecken på att efterfrågan för bostäderna är låg. Orsaken till detta är dock svårförklarad, då det inte finns några särskilda egenskaper som särskiljer dessa projekt från annan nyproduktion.

Slutsatser priser, hyror och betalningsförmåga forts.

15 % av Luleborna har råd att själva köpa en nyproducerad bostadsrättslägenhet om de även har en insats. Det krävs minst 260 000 kr för att köpa en tvåa, vilket gör det troligt att andelen som har råd i själva verket är betydligt lägre.

En villasäljare har råd att köpa en nyproducerad trea i Luleå, men måste även budgetera för månadsavgiften och eventuellt även en parkeringsplats.

4 av 10 av Luleborna har råd att köpa ett nyproducerat bostadsrättshus, om de är två personer och även har insatsen på 420 000 kr.

Vanliga målgrupper för nyproduktion är barnfamiljer som söker villor i utkanten av centrala Luleå och äldre som söker centralt belägen lägenhet.

Även mäklarna stämmer in i kören som efterfrågar områden med mer blandning av bostäder. Framförallt märker de efterfrågan på villor i prisklassen 2,5 till 3 miljoner kr, där den övre gränsen ofta är det lönelöfte som ges.

Tobins Q – ett lönsamhetsmått för bostadsbyggande

Tobins Q är ett "lönsamhetsmått" som visar relationen mellan betalningsviljan/ marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – dvs. att man precis får betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker som bl.a. en lång planeringshorisont innebär med risker för konjunkturfall etc.

Produktionskostnaden varierar inte lika mycket som betalningsviljan, men en viss skillnad i produktionskostnad finns mellan olika regioner. En indelning av Sverige i sex regioner har använts för beräkningen. Beräkningen är gjord av forskare på IBF, Institutet för bostadsforskning fram till 2010 för alla kommuner. WSP gör också egna beräkningar av Tobins Q för till och med 2016 (uppräknings utifrån generell produktionskostnadsökning).

Tobins Q är också ett **jämviktsmått**. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det

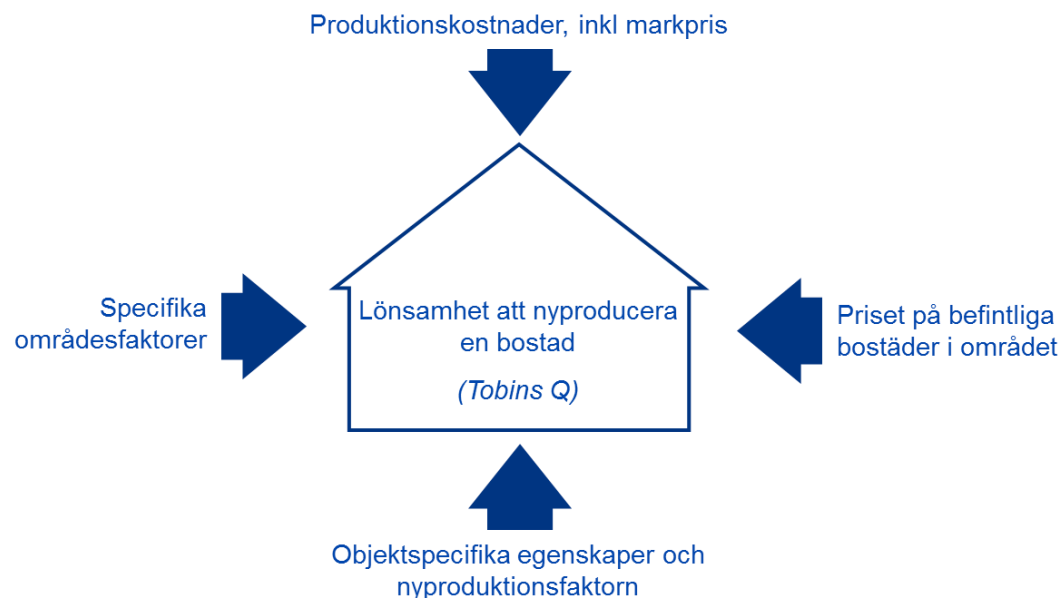
framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, dvs. det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto större förutsättningar för att bygga.

Följande diagram visar att det finns ett klart samband för perioden 2000-2018 mellan Tobins Q och kommunernas storlek samt vad som faktiskt byggs.

För vissa kommuner ser man t.ex. att bostadsbyggandet har varit lågt i relation till Tobins Q, vilket alltså innebär att efterfrågan på bostäder är större än produktionen och att bristen på produktion inte beror på att betalningsviljan är för låg.

Värdet i diagrammen är ett **medelvärde för hela kommunen**. Tänk på skillnaden mellan en liten kommun som t.ex. Haparanda och en geografiskt utsträckt kommun som t.ex. Kiruna. Det kan ha stor betydelse var i kommunen man bygger!

Faktorer som påverkar lönsamheten att bygga



Om man bortser från markkostnaden skiljer sig produktionskostnaden väldigt lite åt mellan olika lokala delmarknader. Det är inte billigare att bygga bostäder i vissa delar av landet än i andra. Samma småhusproducent har i princip samma kostnader i Luleå som i en förort till Stockholm.

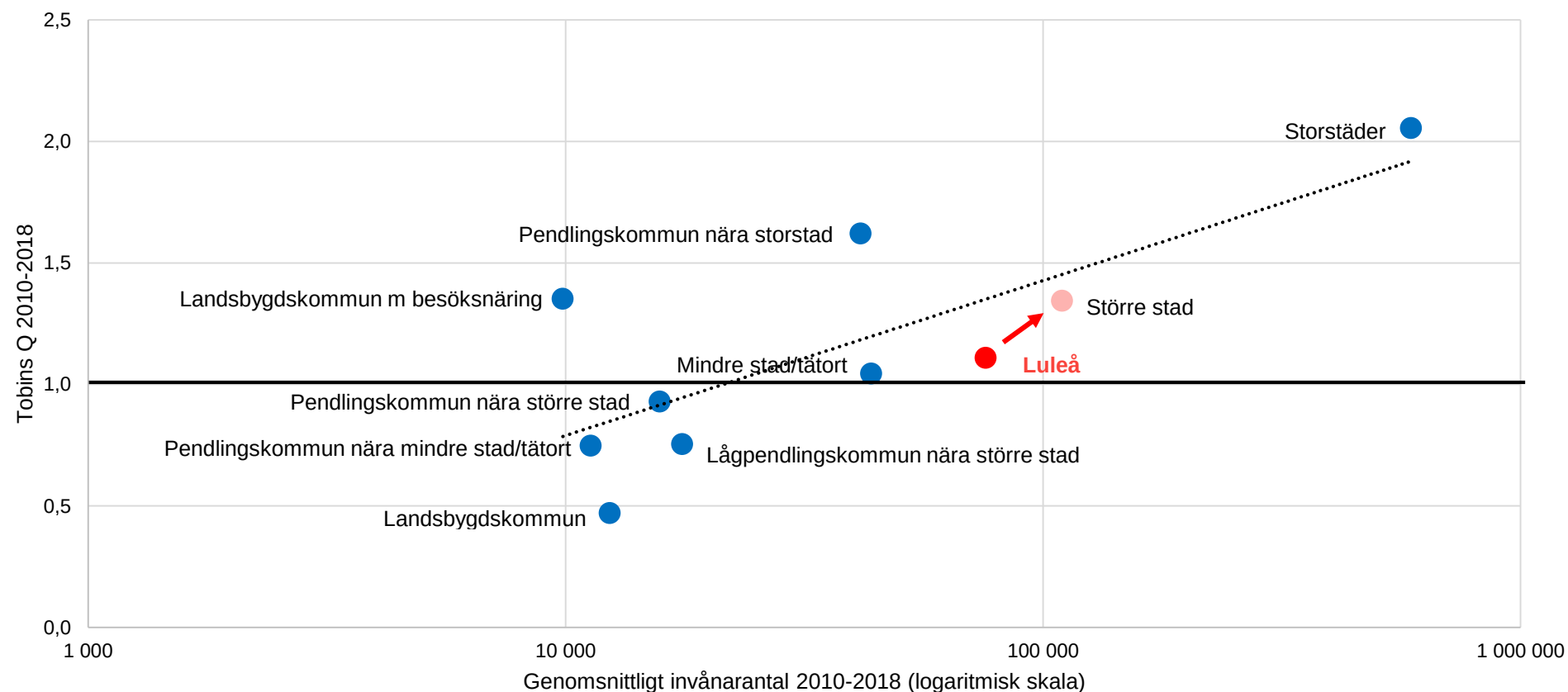
Det som skiljer sig åt mellan olika delmarknader kan vara kostnader förknippade med markens beskaffenhet, t.ex. saneringskostnader eller kostnader i samband med undersökningar som krävs enl. PBL (t.ex. arkeologiska utgrävningar).

Det kan också vara förknippat med extra kostnader att bygga i täta miljöer där man bygger på redan "använd" mark.

Det är därför till stor del efterfrågan och betalningsviljan för nyproducerade bostäder som påverkar lönsamhetskvoten (Tobins Q) att bygga nytt.

Samband mellan Tobins Q och kommunstorlek per kommuntyp 2010-2018

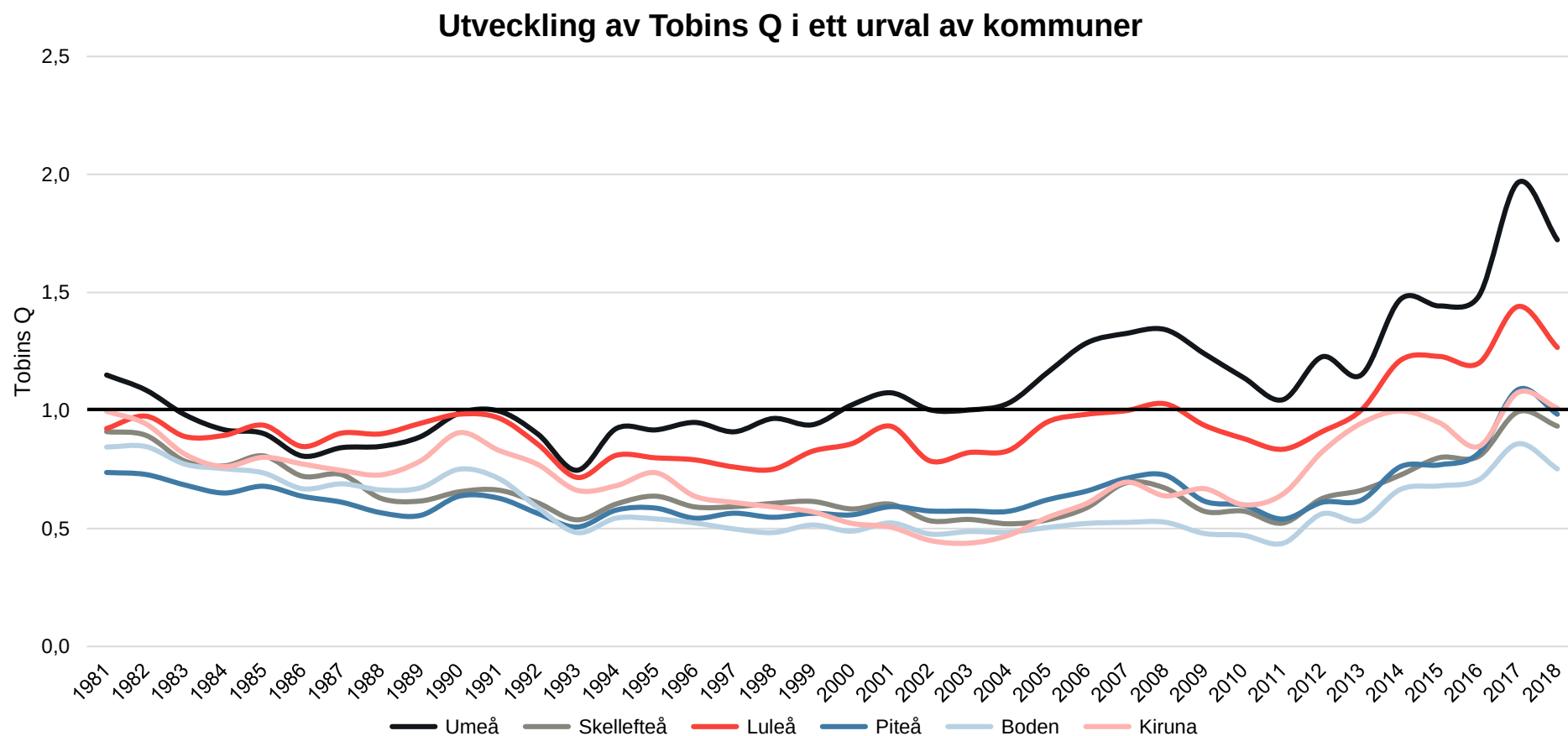
Det finns ett tydligt samband mellan kommunstorlek och lönsamheten att bygga småhus. Luleå är en kommun som det är precis lönsamt att bygga i. Kommunen tillhör SCB:s kategori större stad, men är lite mindre än andra kommuner i samma kategori.



Källa: IBF, SCB, WSP

Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner

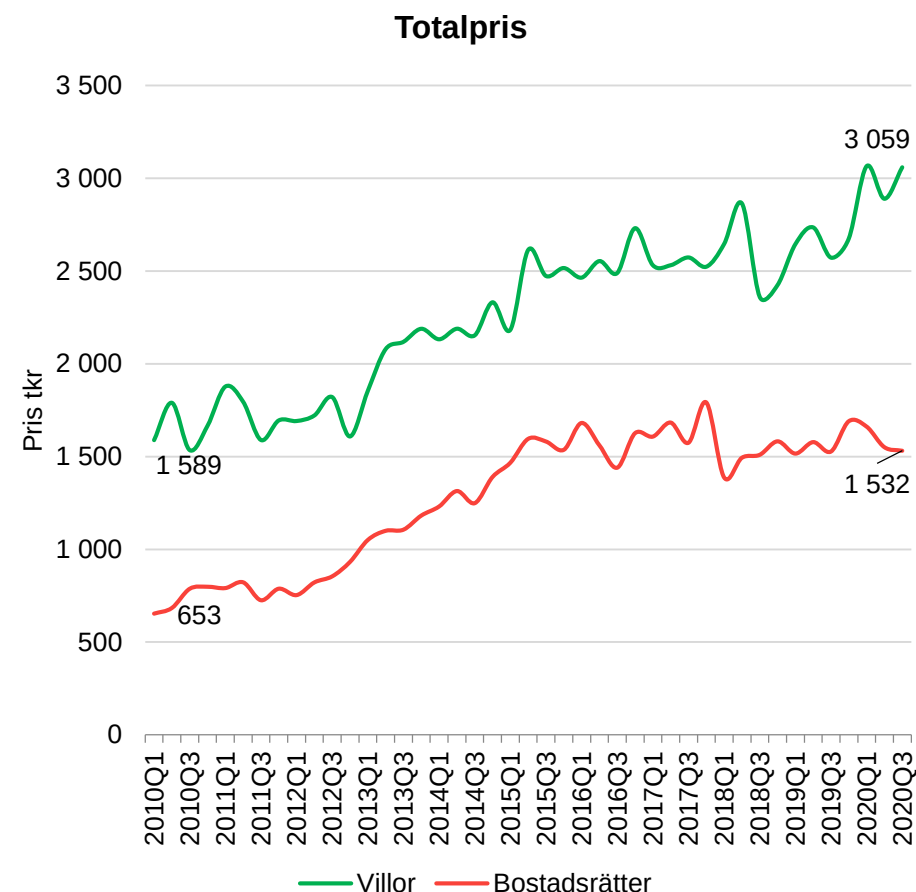
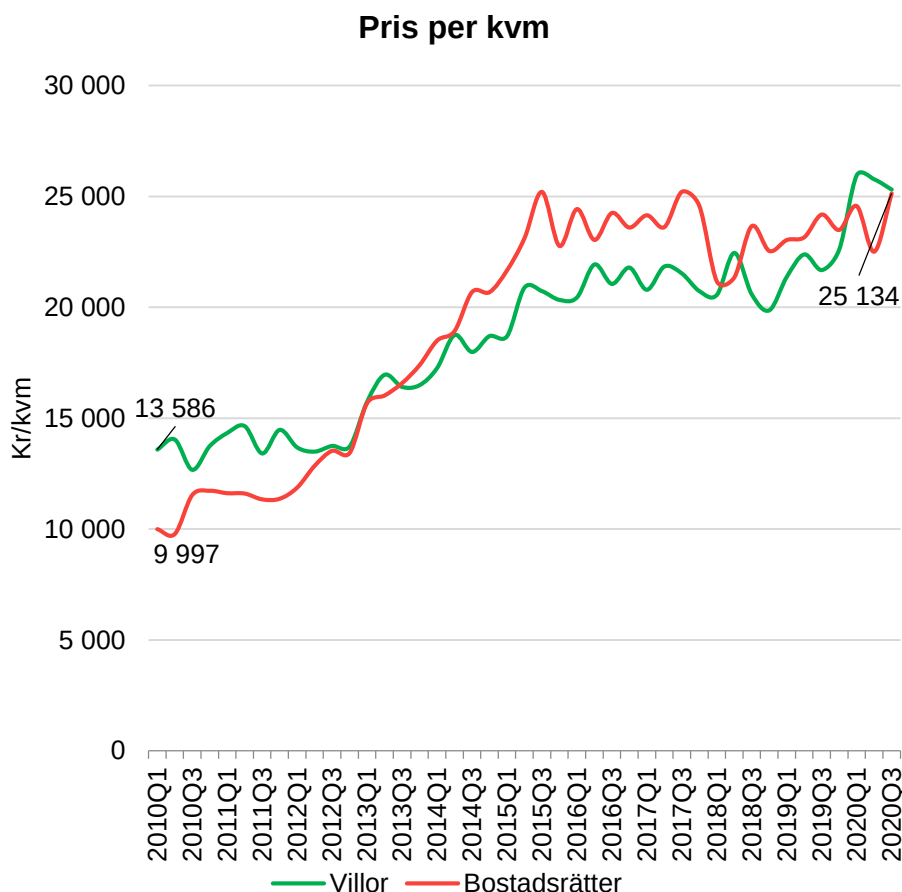
Det är först sedan 2013 som det blivit lönsamt att bygga i Luleå kommun. Umeå har varit lönsamt att bygga i sedan 2003. Övriga jämförbara kommuner har svårt att få ihop lönsamheten för byggandet.



Källa: SCB, IBF. Efter 2010: Beräkning av WSP

Bostadspriserna ökar i kommunen

I genomsnitt säljs 413 villor och 767 bostadsrätter varje år i Luleå kommun. Villapriserna har ökat med 86 % sedan 2010 och bostadsrättspriserna har ökat med 151 % sedan 2010. Kvadratmeterpriset för villor och bostadsrätter är nästan detsamma, medan totalpriset för villor naturligt nog är högre. En villa kostar drygt 3 miljoner kr och en bostadsrätt kostar drygt 1,5 miljoner kr.

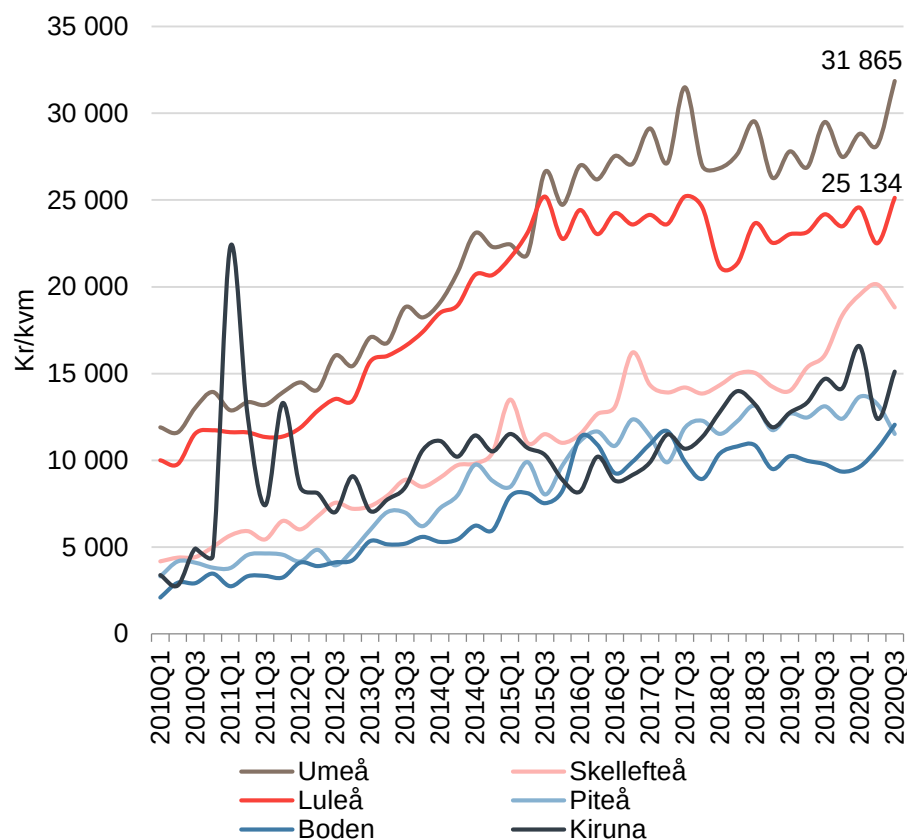


Källa: Mäklarstatistik, WSP

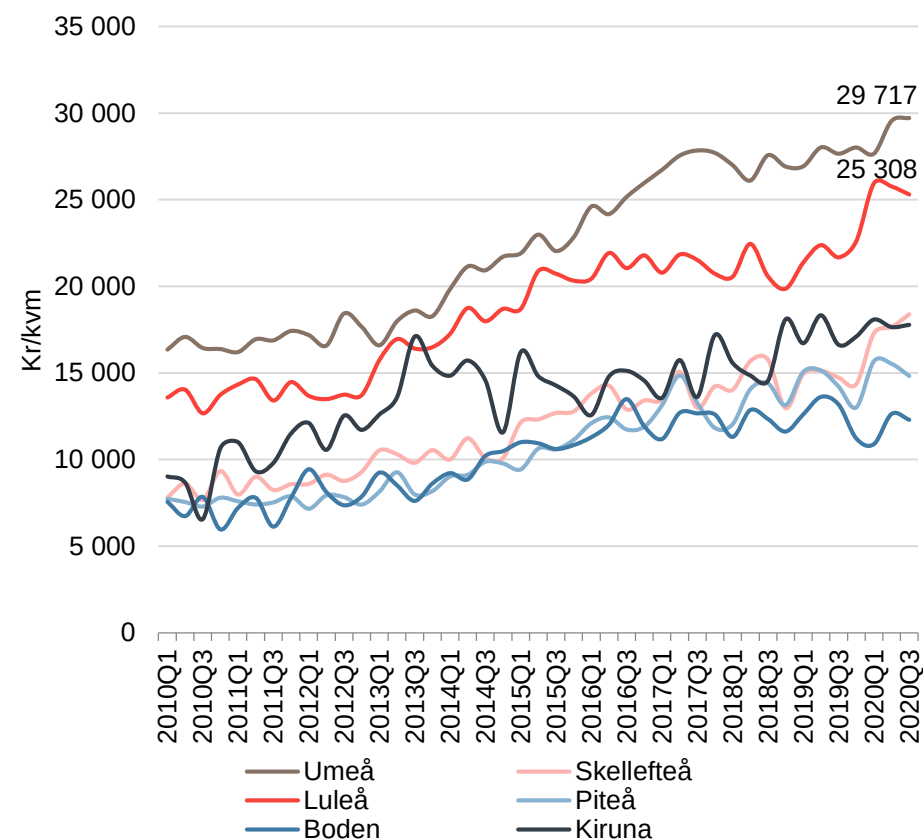
Utveckling av bostadspriser i regionen

Bostadsrättspriserna och villapriserna i Luleå är strax under prinsnivån i Umeå. Övriga kommuner har tydligt lägre prinsnivåer.

Bostadsrättsprisernas utveckling



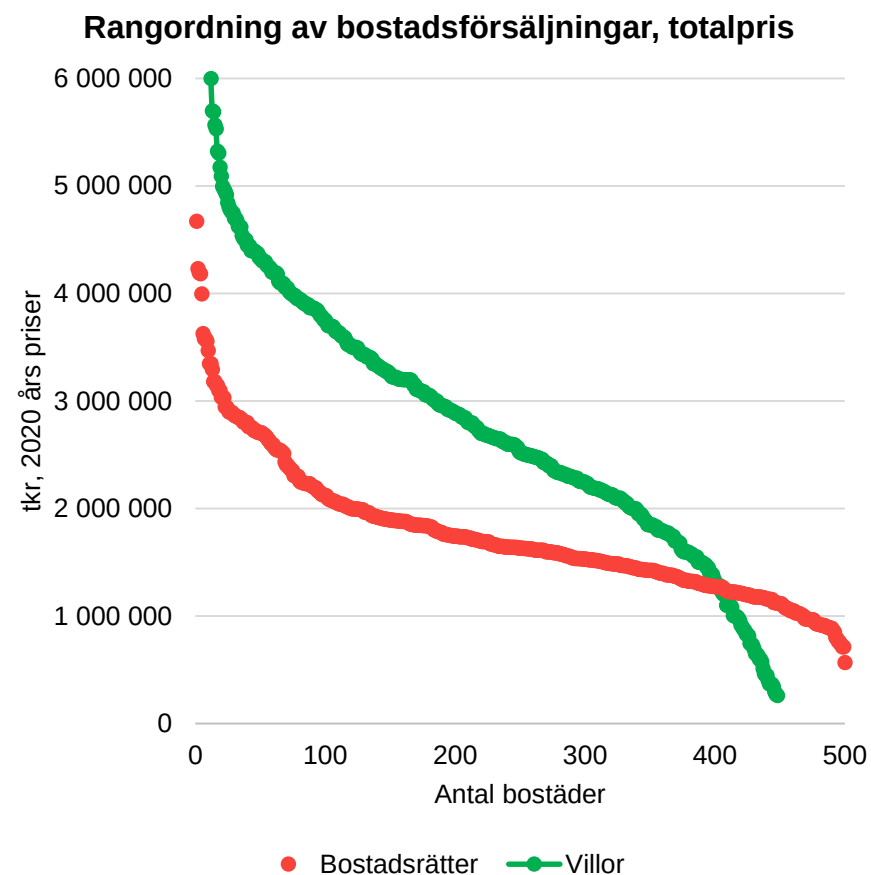
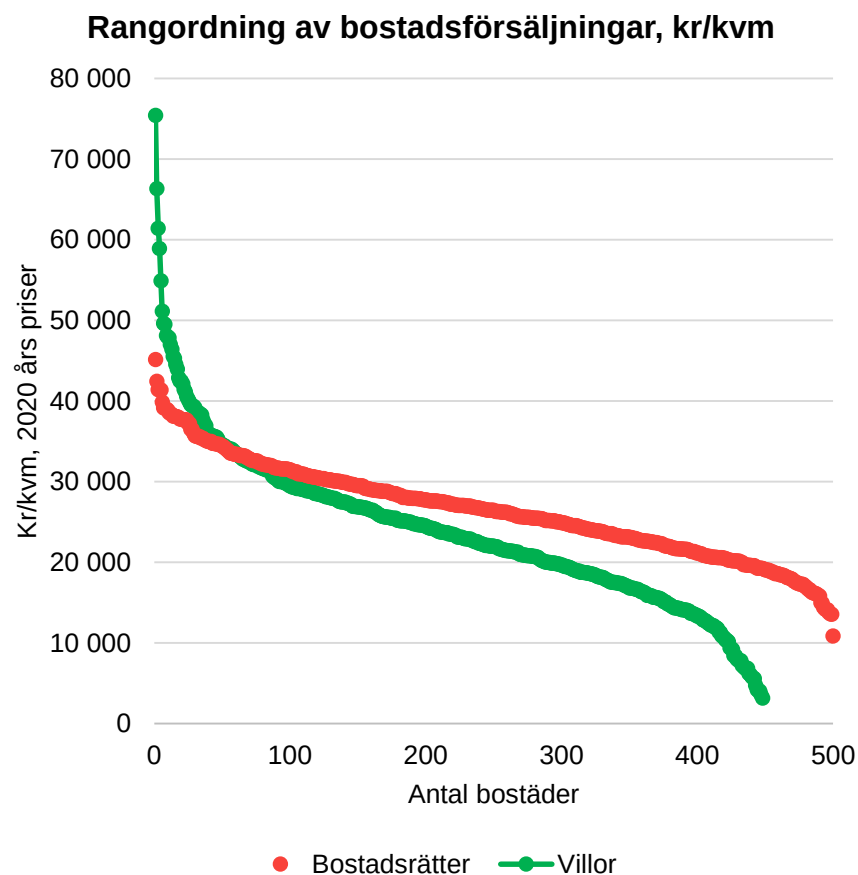
Villaprisernas utveckling



Källa: Mäklarstatistik, WSP

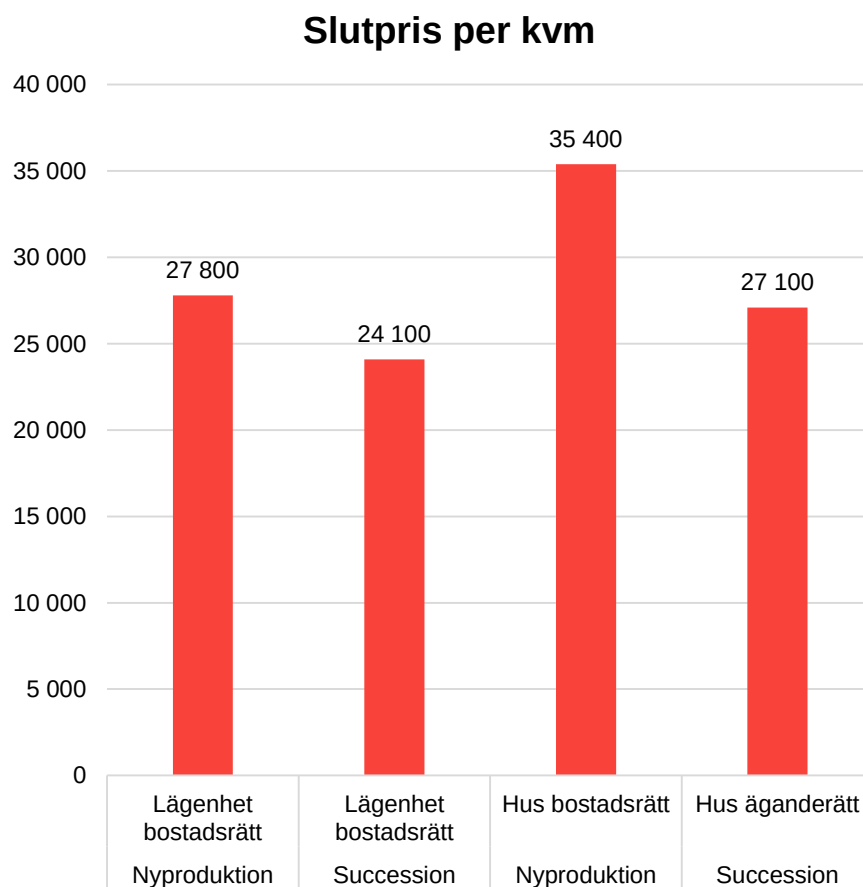
Spridning av priser

Medianpriset för bostadsrätter är 1,5 miljoner och för villor är medianpriset 2,7 miljoner. Enstaka bostäder kostar över 5 miljoner kronor och under 500 000 kr. Det finns en större spridning av prisnivåer för villor än för bostadsrätter. Detta gäller både pris per kvadratmeter och totalpris.



Källa: Valueguard, WSP. Data avser perioden 2019-11-08--2020-11-09.

Priser för nyproducerade och begagnade bostäder



Nyproducerade bostadsrättslägenheter är 15 % dyrare än äldre bostadsrättslägenheter, vilket är en ganska liten skillnad. Normalt brukar nyproducerade bostadsrätter vara cirka 30 % dyrare än det äldre beståndet.

Nyproducerade småhus sålda med bostadsrätt har den högsta prisnivån och är dyrare per kvadratmeter än både nya och äldre lägenheter sålda med bostadsrätt och även dyrare än äldre småhus sålda med äganderätt.

Källa: Booli Pro, data avser 2019-11-10-2020-11-09.

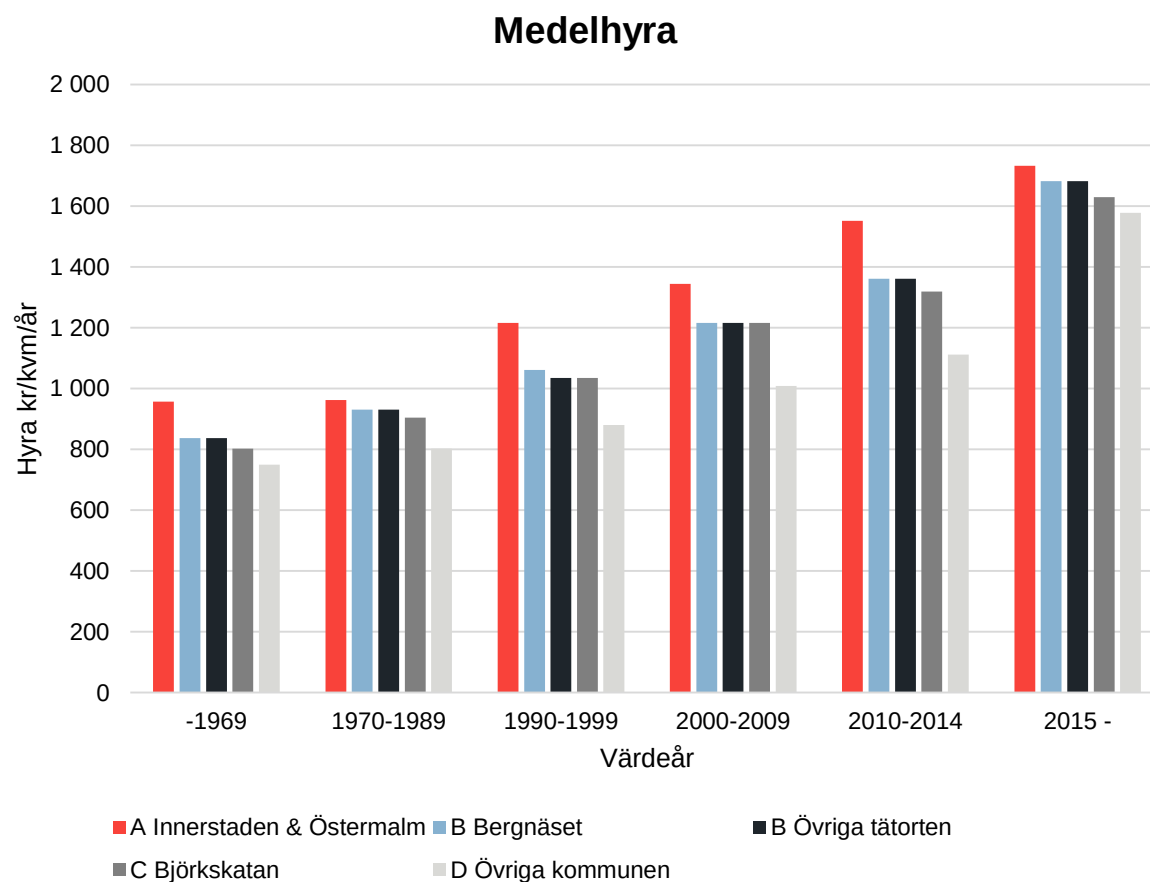
Bostadsrättsprojekt i Luleå

- slutsålda projekt, under försäljning, planerade

Namn	Område	Bostads-utvecklare	Antal	Pris kr/kvm	Avgift kr/kvm/år	Säljstart	Fas
Hällbacken	Hällbacken	Peab Bostad	20	23 700		2015-01-21	Slutsålt
Arenan		HSB	98	24 300	578	2015-04-20	Slutsålt
Norrskenet		HSB	32	35 100	601	2016-11-15	Slutsålt
Brf Kronbacken		Myresjöhus AB	22	23 900	440	2017-04-27	Slutsålt
Hällbacken	Björby	HSB	52	24 000	640	2017-05-13	Slutsålt
Kv Honnörsbacken	Kronan	Obos Sverige AB	10	34 500		2018-02-18	Slutsålt
Kv Lunden	Gammelstad	Myresjöhus AB	8	26 700		2016-04-13	Borttaget (Under försäljning)
Brf Skidåkaren	Kronandalen	SHH Bostad AB	57	26 700	680	2017-05-06	Borttaget (Under försäljning)
Brf Hällbacken	Hällbacken	Obos Sverige AB	24	23 200	505	2017-11-02	Borttaget (Under försäljning)
Kv Lunden	Gammelstad	Obos Sverige AB	10	26 500		2018-02-18	Borttaget (Under försäljning)
Brf Allén	Gammelstad	Obos Sverige AB	22	23 800	603	2020-03-31	Borttaget (Under försäljning)
Brf Radiomasten, etapp 1	Mjölkudden	Peab Bostad	45				Borttaget (Under försäljning)
Kuststad		Nåiden	322	31 000	615	2016-08-15	Under försäljning
Kronanbacken	Kronan	Peab Bostad	33				Borttaget (Planerat)
Rba Kronan 3		Riksbyggen	30				Borttaget (Planerat)
Kikaren		HSB	71				Planerat
Nejden		Lindbäcks	50				Planerat

Källa: Booli Pro

Hyresnivåer i Luleå kommun



Hyresnivån i övriga kommunen är lägre än i Innerstaden och Östermalm. Den största skillnaden avseende hyror gäller dock värdeår, och inte läge. Bostäder i innerstaden med värdeår efter 2015 har en hyresnivå som är 81 % högre än de billigaste bostäderna med värdeår före 1969.

Medianhyran i Luleå är 971 kr/kvm/år 2020 enligt SCB. Hyresnivån för statliga investeringsbidrag i Luleå är 1 350 kr/kvm/år, vilket är 39 % högre än medianhyran.

Källa: Datscha, SCB, WSP

Efterfrågan på hyresrätter – allmänt

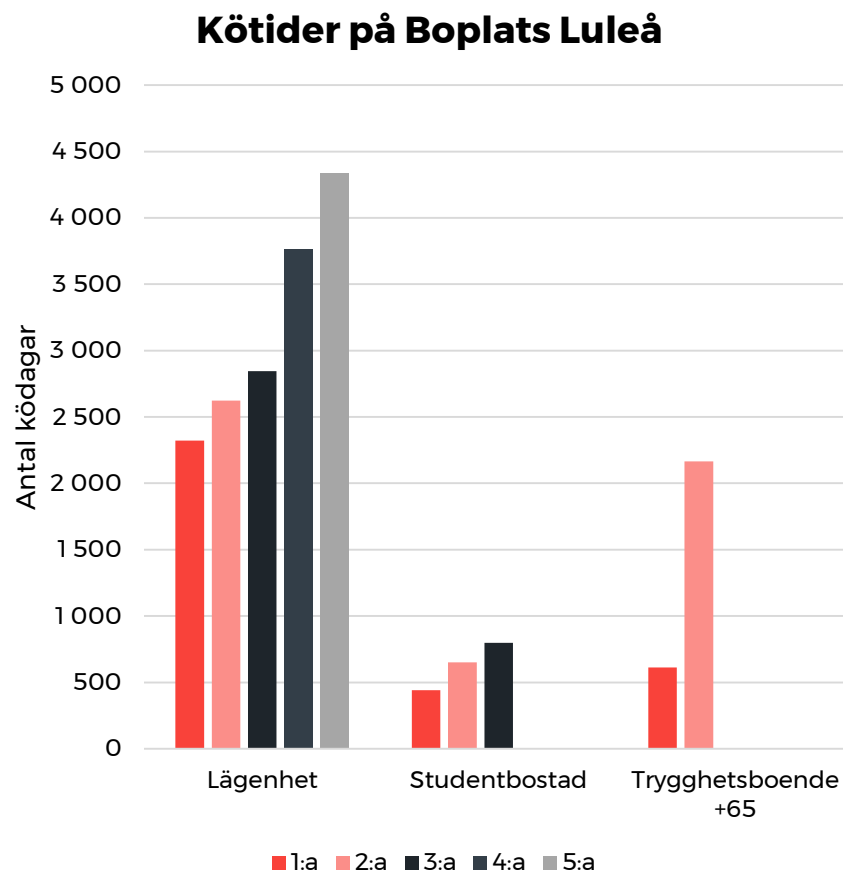
Efterfrågan på hyresrätter begränsas i högre grad av hyresvärdens krav på hyresgästen än av hyresnivån. Det gör att när hyresnivån blir högre, som den vanligtvis är i nyproduktion, så blir rätt nivå på hyresgästkraven allt viktigare. Alltför låga hyresgästkrav kan leda till hyreskulder, men alltför höga hyresgästkrav kan leda till att det är för få som har möjlighet att efterfråga bostäderna. Rätt nivå på hyresgästkrav är därmed ett strategiskt beslut som behöver justeras över tid, för olika målgrupper (studenter, äldre etc.) och vid nyproduktion.

De vanligaste inkomstkraven hos privata fastighetsägare är att hyresgästen ska ha en bruttolön som överstiger tre gånger årshyran, även om fler och fler privata fastighetsägare har börjat ändra till att endast socialbidragsnormen ska finnas kvar när hyran är betald.

Hos kommunala bostadsbolag finns en ännu tydligare trend sedan flera år tillbaka att ta bort inkomstkraven och att endast normalbeloppet enligt Kronofogdens krav för existensminimum ska finnas kvar när hyran är betald. Ofta sker den ändringen i samband med att bostadsbolaget börjar producera nya bostäder.

Det kommunala bostadsbolaget Lulebo har inga krav på inkomst för blivande hyresgäster, utan ställer krav på en "ekonomi som är tillräcklig för att kunna betala hyran". De flesta typer av inkomster godkänns, såsom försörjningsstöd och andra bidrag, men ska kunna styrkas. Krav ställs på att det inte finns hyresskulder och att det inte finns anmärkningar rörande hyresförhållanden. Sammantaget är slutsatsen att Lulebo har förhållandevis generösa krav på sina blivande hyresgäster.

Efterfrågan på hyresrätter



Kötiderna för en vanlig hyresrätt är långa i Luleå. Kötiden för en etta är 6,3 år och för en femma är kötiden 11,9 år.

Det är längre kötider ju större lägenheterna är. Det gäller alla lägenhetstyper. De bostadssökande i Luleå efterfrågar därmed större bostäder.

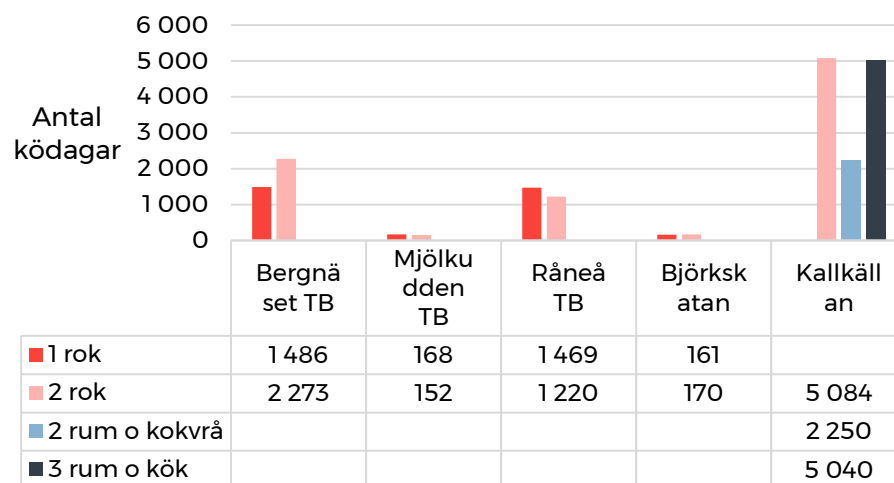
Boplats Luleå har förmedlat 1 250 bostäder under de senaste tolv månaderna.

Personer som får en vanlig lägenhet är i genomsnitt 39 år. Studenterna är i genomsnitt 23 år. Personerna som får ett trygghetsboende 65+ är i genomsnitt 79 år.

Källa: Boplats Luleå, lägenheter publicerade 2019-10-28–2020-11-06.

Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter

Kötider nyproduktion



Projekten Mjölkudden Trygghetsboende och Björkskatan har mött en lägre efterfrågan än annan nyproduktion. Det är svårt att på rak hand se vad som bedöms mindre attraktivt av marknaden. Vare sig antal lägenheter, storlek, yta eller hyresnivå skiljer sig nämnvärt från övriga projekt. Möjliga orsaker är att läget är mindre attraktivt, att efterfrågan främst finns på bostäder med fler rum, eller att flera projekt har kommit ut samtidigt, och på så sätt tagit efterfrågan från varandra. Det finns endast en begränsad grupp människor som är intresserade av att flytta under samma period. Kallkällan bedömdes som särskilt attraktivt, framförallt avseende tvåorna. Totalt har 320 nyproducerade hyresrätter förmedlats.

Källa: Lulebo. Uppgifter om kötid kommer från Boplats Luleå och är baserat på en andel av lägenheterna.

Projekt	Antal rum	Antal	Yta	Hyra kr/kvm
Bergnäset, Trygghetsboende	1 rok	48	47	1 923
	2 rok	62	59	1 829
	3 rok	10	81	1 704
	Summa	120	56	1 845
Mjölkudden, Trygghetsboende	1 rok	30	47	1 951
	2 rok	51	60	1 915
	Summa	81	55	1 925
Råneå, Trygghetsboende	1 rum o kök	13	35	1 864
	2 rum o kök	10	45	1 813
	Summa	23	39	1 838
Björkskatan	1 rum o kök	4	41	1 957
	2 rum o kök	28	58	1 843
	Summa	32	55	1 852
Kallkällan	2 rum o kök	31	39	1 821
	2 rum o kokvrå	28	30	2 106
	3 rum o kök	1	73	1 445
	Summa	60	35	1 920

Betalningsförmåga hyresrätt

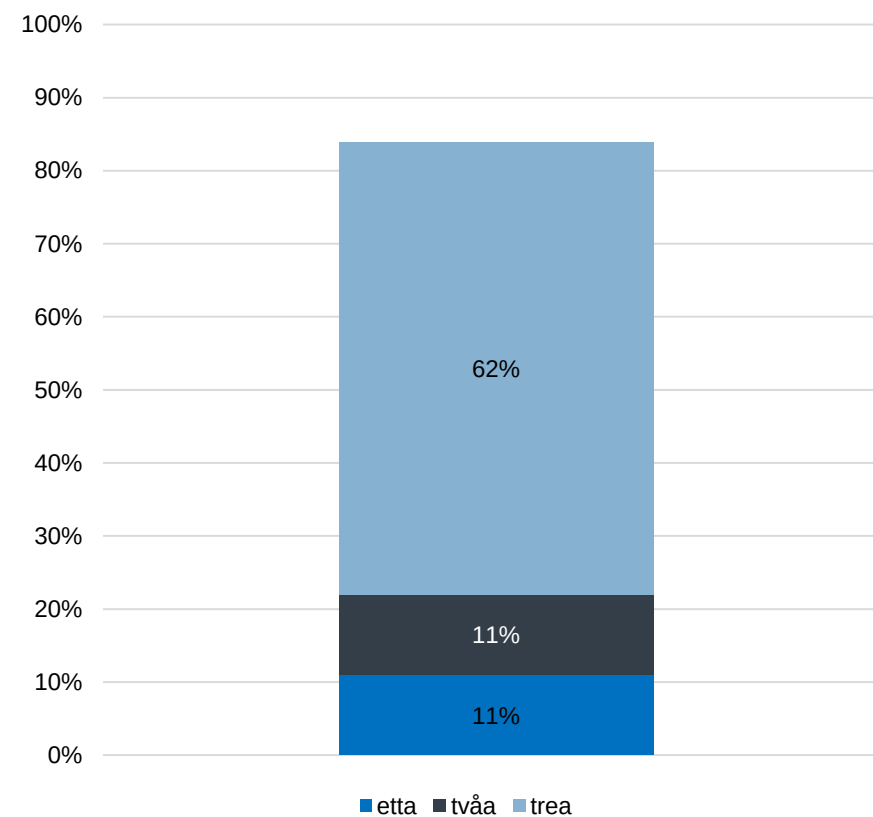
Antal rum	Månadshyra	Månadsinkomst som krävs
ett	3 938	8 861
två	6 188	14 321
tre	7 875	18 620

Ovanstående data baseras på hyresnivån enligt de statliga investeringsbidragen som är 1 350 kr/kvm/år i Luleå. Lulebo har ingen gräns för inkomsten. Därför har WSP gjort antagandet att en summa motsvarande försörjningsbidraget ska finnas kvar när hyran är betald (med justering för antagen hushållstorlek). Enligt dessa beräkningar har en majoritet av Luleborna råd med dessa hyresrätter.

De flesta privata fastighetsägare tillämpar inkomstgränser som krav på blivande hyresgäster, som går ut på att de ska tjäna minst tre gånger årshyran brutto. Detta tillsammans med normala nyproduktionshyror gör att betydligt färre kommer ha råd med en nyproducerad hyresrätt.

Källa: Kronofogden, SCB, Boverket. Beräkningar och antaganden av WSP.

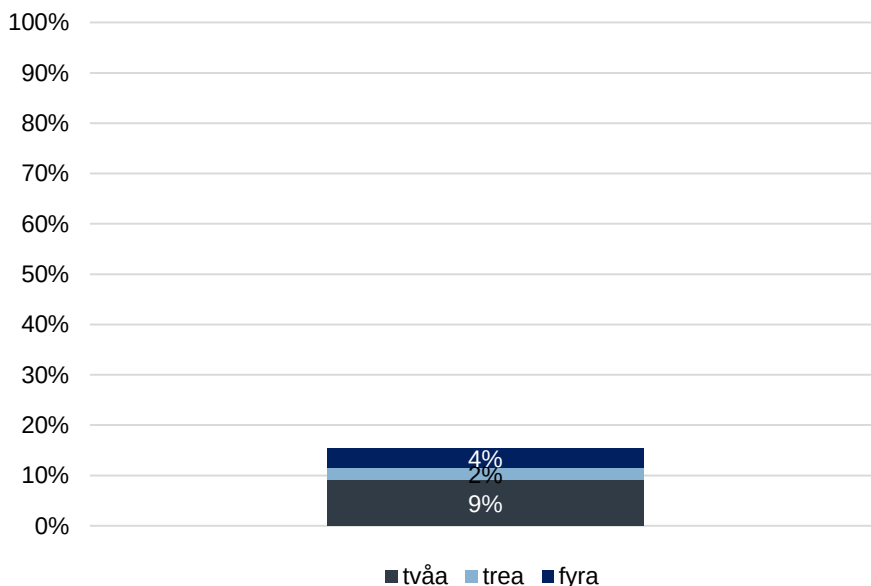
Hur många har råd att hyra minst en...



Betalningsförmåga bostadsrättslägenhet

	Pris	Lägsta insats	Månadsinkomst som krävs
ett	i.u.	i.u.	i.u.
två	1 749 700	262 455	39 647
trea	2 417 200	362 580	49 307
fyra	2 927 600	439 140	57 871

Hur många har råd att köpa minst en...



Det har inte byggts nyproducerade bostadsrätts-
ettor i Luleå under perioden, vilket gör att uppgifter
för detta saknas.

I Luleå krävs att man har 260 000 kr i insats för att
köpa en nyproducerad tvåa, och att man som lägst
har 39 647 kr i inkomst. Eftersom förmögenhets-
statistik saknas, så saknas information om hur
många som har tillgång till sådan insats. 15 % av de
boende i Luleå har råd att själva köpa en
nyproducerad bostadsrättst tvåa.

Medianpriset för en äldre villa i Luleå är 2,7 miljoner
kr. Det innebär att en villasäljare har råd att köpa en
nyproducerad trea, men inte en fyra. Därtill ska en
månadsavgift betalas. En villasäljare i Luleå har råd
att köpa en nybyggd bostadsrätt, men får tänka till
lite avseende storlek på bostad och vilka månads-
utgifter som man klarar av.

Betalningsförmåga bostadsrättshus

Ett nybyggt småhus med bostadsrätt kostar cirka 2,8 miljoner kronor i Luleå. Den lägsta insatsen för den bostaden är 420 000 kr. Månadsinkomsten som krävs är 56 980 kr.

4 % av Luleborna har råd att själva köpa ett nybyggt småhus, om de även har tillräcklig insats. Notera att detta gäller om man köper huset själv (en ensam person på lagfarten), vilket sällan är fallet.

Om två personer köper huset och de har lika hög inkomst, med en månadsinkomst på minst 28 475 kr, så har 38 % av Luleborna råd att köpa ett nybyggt bostadsrättshus.

	Pris	Lägsta insats	Månadsinkomst som krävs
etta	2 800 000	420 000	56 980

Det har inte byggts gruppbyggda småhus med äganderätt i större utsträckning i kommunen, vilket är varför vi inte har gjort beräkningar utifrån detta.

Vad säger mäklarna om efterfrågan på bostäder?

En rad mäklare verksamma i Luleå kommun har intervjuats om deras syn på efterfrågan på bostäder, intressanta målgrupper och vilken typ av bostäder som efterfrågas. Nedan följer en sammanfattning.

Bostadsmarknaden i Luleå kommun beskrivs som balanserad och stabil. I samband med corona-krisen märks en prisökning, eftersom Luleborna satsar sina pengar på hemmet.

Den vanligaste målgruppen är barnfamiljer som söker villa och äldre som söker en centralt belägen lägenhet.

Framöver behövs mer villor byggas, men även områden med lite större blandning än tidigare. Det saknas villor i prisklassen 2,5 till 3 miljoner kronor. Många har lånelöften upp till tre miljoner och det är svårt för många att ha råd med dyrare bostäder. Ett förslag är att bygga enklare, förslagsvis såsom Boklok.

I centrala lägen behövs både små och stora lägenheter. Det är bra att det byggs serviceboenden och trygghetsboenden.

Nya bostäder behövs i närområdena kring stan och närmast byarna, framförallt för barnfamiljer. Ett bra exempel är Kronan-området som blir ett fint och centralt område. Äldre vill bo centralt och inte för långt borta.

Det finns även ett intresse för bostäder i byarna och i Råneå.

Viktigt för kommunen att tänka på vid utveckling av nya områden är att variera planeringen, speciellt när det gäller småhustomtområden. Det finns även ett intresse för större tomter. Mycket viktigt är att det finns skolor och det gäller alla bostadsområden. Men det finns även synpunkten att Luleå kommun har gjort mycket bra och rätt i det som ska byggas.

GEOGRAFISK ANALYS LULEÅ



Slutsatser geografisk analys

Den demografiska och sociala strukturen i Luleå kommuns delområden har redan beskrivits i den sociala kompassen. Vi har med den beskrivningen även i denna rapport för de som inte är bekanta med alla delområdena. Områdena är uppdelade i stadsbygd och landsbygd.

Vi ser för det första en ganska stor spridning avseende flera olika karaktäristika mellan områdena samt mellan stadsbygd och landsbygd.

Men det förekommer även stor spridning i bostadspriser inom delområdena, vilket naturligtvis beror på olika kvaliteter i själva bostäderna som har bäring på betalningsviljan för olika bostäder. Vi beskriver därför även några av dessa kvaliteter, såsom avgift för bostadsrätter, bostadsyta, tomtyta, byggår, standard och strandkvalitet.

Vi kan tydligt se i den geografiska fördelningen av småhuspriser att centralt belägna områden nära vatten värderas allra högst på bostadsmarknaden.

Det mest användbara i denna beskrivning är sannolikt att använda den tillsammans med den sociala kompassen för att förstå hur befolkningsstruktur, bostadsstruktur och betalningsvilja för bostäder ser ut i de olika delområdena. Då kan strategier utarbetas för att minska eventuella obalanser etc.

Det finns en vilja att utveckla bostäder på landsbygden, men de ekonomiska förutsättningarna saknas. Utvecklingsmöjligheter finns inom projektet för tomma hus och för att stödja lokala privata initiativ kring bostadsutveckling.

Landsbygdsutveckling i Luleå

I översiktsplanen definieras tre landsbygdsområden med varsin samlande by. Landsbygdsområde Norr med Råneå, Mitt med Persön och Syd med Antnäs som samlande byar. På landsbygden ligger också de stadsnära byarna Södra Sunderbyn, Rutvik, Bensbyn, Kallax och Hertsölandet. Större delen av kommunens landyta är landsbygd. De flesta av kommunens byar ligger närmare än 30 km från Luleå centrum.

I ett tillägg till översiktsplanen pekas totalt sju områden ut för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Syftet är att skapa fler arbetstillfällen, stärka det rörliga friluftslivet, utveckla turism och besöks-näring och bidra till förbättrade förutsättningar för service.

Ingen av områdena har specifikt utpekade nyutvecklingsområden för bostäder.

LIS-Områden	Rekommendationer
Sundom	Möjliggör utveckling för besöksnäring och byagemensamma aktiviteter/närturism.
Rörbäck	Detaljplanelägg området. Säkerställ åtkomst till strand för det rörliga friluftslivet. Tydliggör tillgänglighet och utveckling för småbåtshamnen. Utveckla campingen.
Orrbyn	Fritidshusbebyggelse får tillkomma. Strandnära friluftsliv ska säkerställas. VA/sop-hantering ska ske med gemensamma lösningar.
Hindersön (skärgården)	Befintlig turistanläggning ska utvecklas. Hänsyn ska tas till kulturmiljön.
Junkön (skärgården)	Möjlighet att varsamt utveckla småskalig bebyggelse.
Klubbviken (skärgården)	Möjlighet att varsamt utveckla befintlig turistanläggning. Allmänhetens tillgänglighet till strand ska säkras. Samråd med berörda samebyar ska ske.
Brändön	Möjlighet att utveckla befintlig turistanläggning.

Källa: Tillägg till översiktsplan: Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, Luleå kommun

Insikter om landsbygdsutveckling

Det finns ett pilotprojekt om tomma hus på landsbygden i samarbete med Boden kommun och Gunnarbo församling. Projektet har påbörjats med en inventering av status. Liknande projekt finns även i Pajala och Övertorneå.

Ett problem på landsbygden i Luleå kommun är att det är svårt att låna pengar för att bygga en ny bostad. En förutsättning för nyproduktion i Råneå är att buss-förbindelserna till Luleå fungerar bättre än idag. En idé är att använda lånegarantier från staten för att få till byggande på landsbygden

Kommunen har tidigare byggt pensionärlägenheter i byarna. Numer använder socialförvaltningen dessa till missbrukare och liknande, finns inte tillgängliga lägenheter att hyra eftersom socialförvaltningen använder dem

Det trygghetsboende som byggdes nyligen i Råneå hade enligt uppgiftslämnarna för ytsnåla bostäder och det blev ingen flyttkedja med flytt från villor.

De tomter som kommunen har detaljplanerat är inte tillräckligt attraktiva och för dyra, eftersom de ligger nära väg och/eller i vattensjukt område.

Skolor behöver bevaras i byarna, vilket blev uppenbart vid den nyligen genomförda folkomröstningen. Man vill inte flytta om det inte finns skola eftersom livspusslet inte fungerar då. Bankerna vill heller inte låna ut om det inte finns en skola.

Det finns byggnader som kommunen äger som man skulle kunna göra om till bostäder. Det gäller även de skolor som idag står tomma.

För att locka fler till Luleå så finns behov för att planera för alla möjliga behov i tätorten och byarna, fler kommunala VA-lösningar i byarna, fiber på fler platser och med mer attraktiva tomter i byarna.

Grannsamverkan är viktig för att få till lite större exploateringar, då kommunen äger lite mark på landsbygden.

Goda exempel - Klöverträsk

I byn Klöverträsk med cirka 300 invånare fyra mil från Luleå har en lokal utvecklingsgrupp byggt bostäder på eget initiativ, med egen arbetskraft och till stor del med egna pengar. Det resulterade i tre parhus med sex hyreslägenheter.

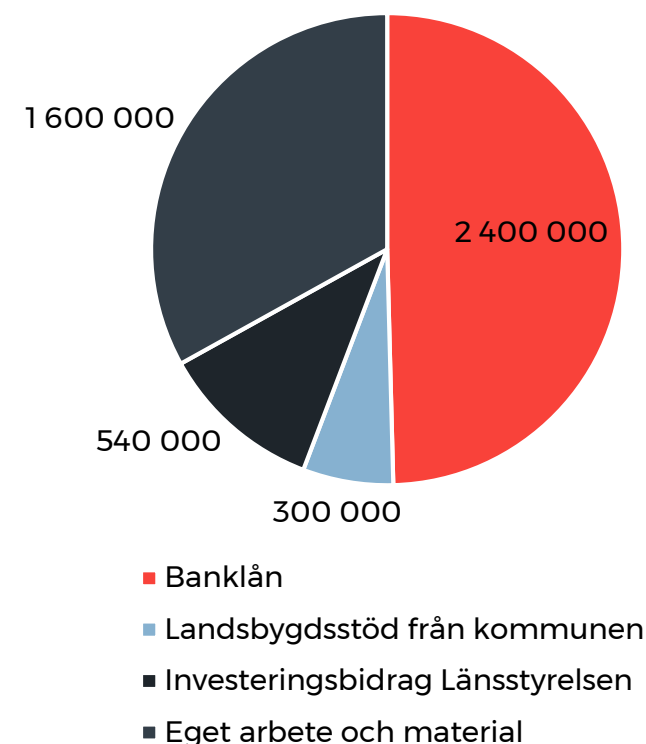
Pingstförsamlingen var byggherre, Luleå kommun bidrog med landsbygdsstöd och länsstyrelsen gav investeringsbidrag. Klöverträsk bybor bidrog med både eget arbete och material.

Rådet som byn ger till andra är att ha kunnigt och duktigt folk. Vidare är det viktigt att inventera vilken kunskap som finns och dra nytta av den. Med handledning från den lokala byggfirman arbetade byborna i schemalagda bygglag. Upp till 65 personer hjälpte till. Parallellt drevs studiecirkelar om byggande.

I och med att byborna själva äger bostäderna, står de dem fritt att själv ställa krav på hyresgästerna. Ett av kraven är att för att få hyra en bostad, måste man först ha sålt sin bostad, vilket underlättar rörligheten på bostadsmarknaden.

Källa: Vi ordnar boende, en inspirationsskrift från Folkrörelserådet

Finansiering av generationsboendet



Områdesindelning

Vi har så långt möjligt använt oss av samma områdesindelning som kommunen använder i Social kompassen.

Indelningen är en sammanslagning av vissa små NYKO-områden till 38 delområden i kommunen. Det är samma områden som kommunen använt i sin sociala kompass (se nästa sida): med två undantag Hällbacken (tillhör Björnsbyn) och Tuna (tillhör Notviken).

Vi börjar med en generell beskrivning av områdena utifrån demografi och bostadsstruktur och går sedan in på en analys av bostadspriserna i delområdena.

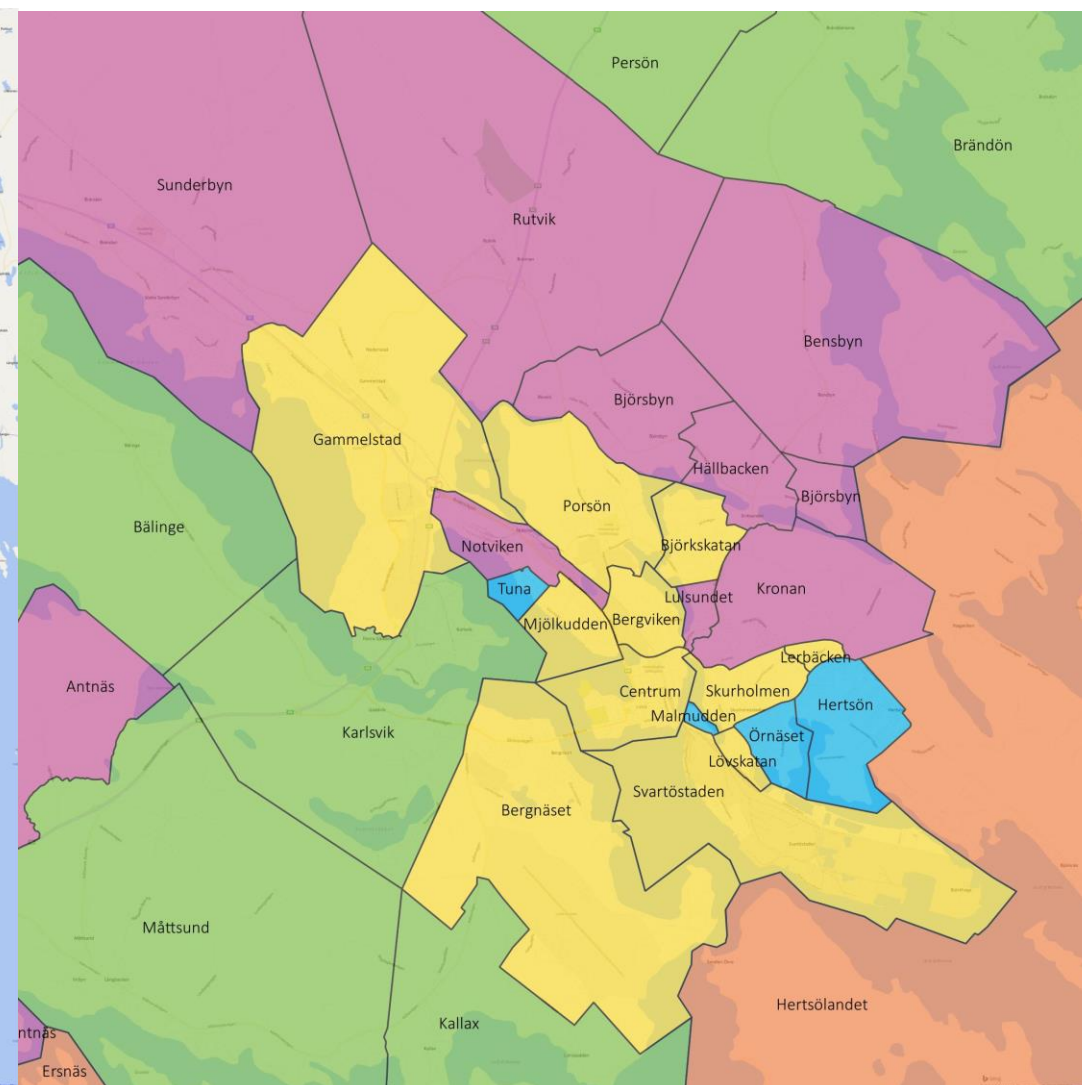
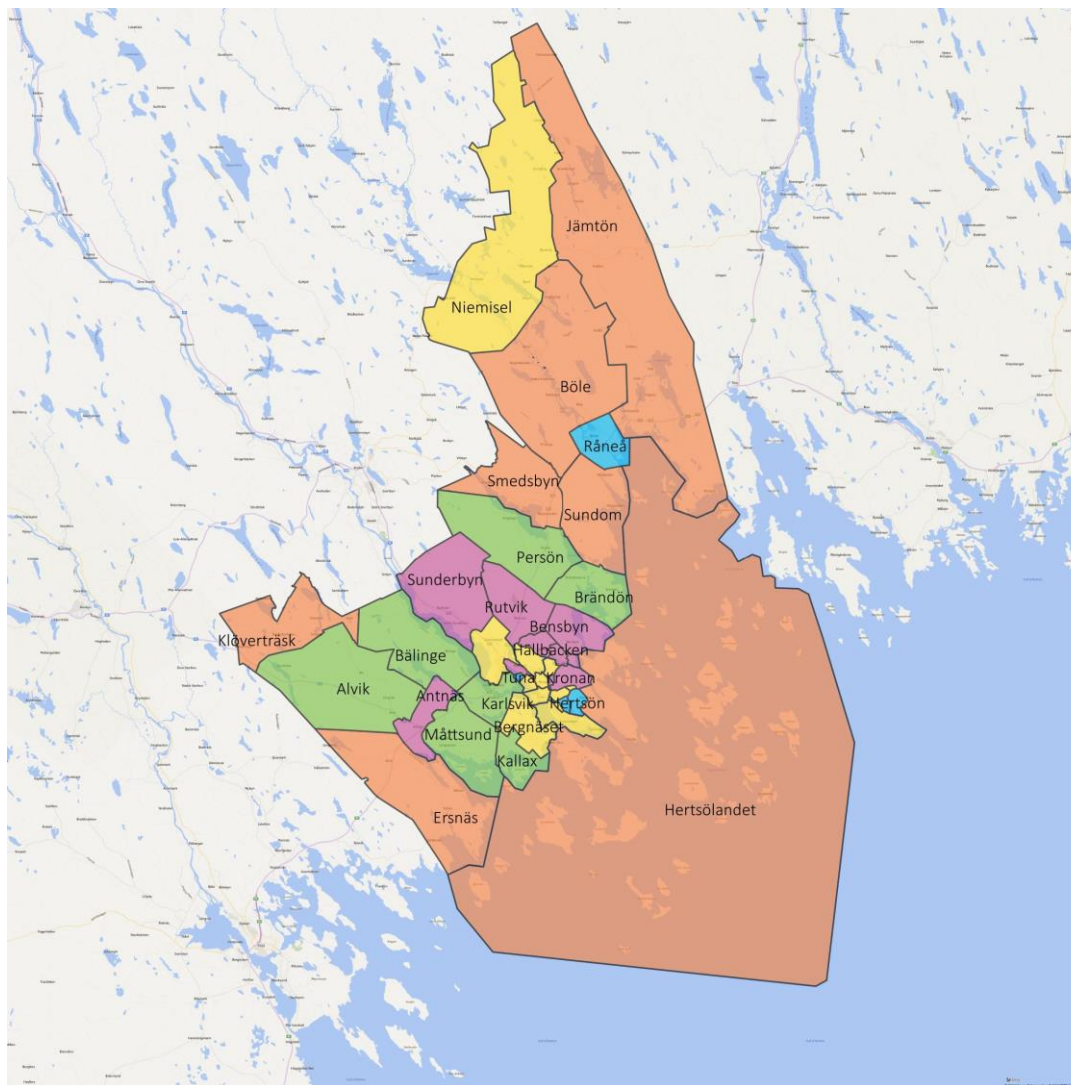
Data avseende befolkning och bostadsstruktur har vi erhållit från kommunen. Källa: SCBs områdesbeskrivningar.

Data över bostadsförsäljningar kommer från Valueguard. Data är granskade, rensade, nuvärdesberäknade och områdeskodade av WSP. Data för delområden med över fem observationer (under observationsperioden som skiljer sträcker sig mellan november 2019 och november 2020) är med i analysen.

Data bygger på försäljningar under det senaste året och totalt på försäljning av 497 bostadsrätter, 426 småhus och 102 fritidshus.

Områdesindelning

114

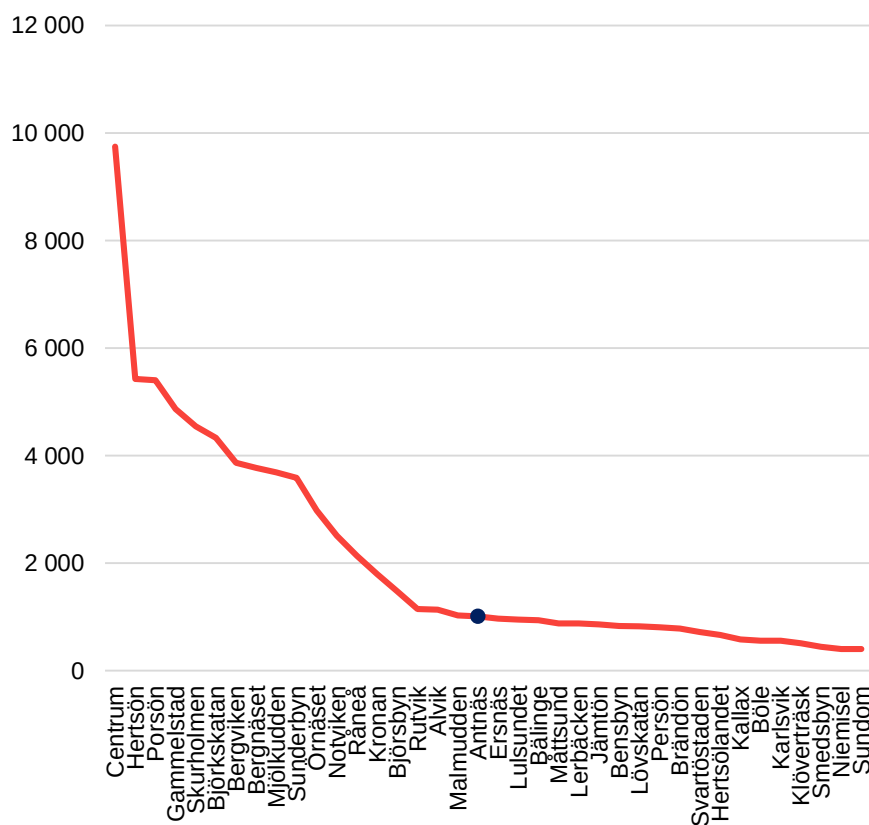


Källa: Luleås sociala kompass 2019, Statisticon

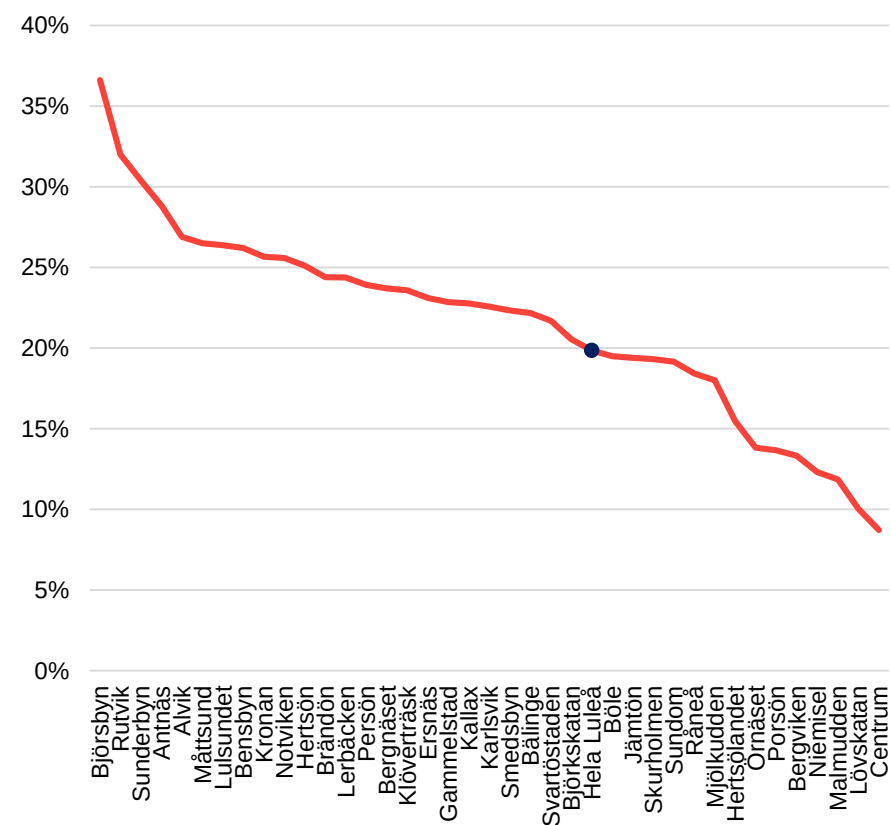
Befolkning per delområde 2019

Delområdena är mycket olika stora - från 400 invånare i Sundom till nära 10 000 i Centrum. Medianen är 1 000 invånare. Centrum är det delområde med lägst andel barn och unga. Områden med många småhus i stadsbygden som passar barnfamiljer har en större andel barn och unga. I hela Luleå kommun är 20 % under 19 år.

Folkmängd



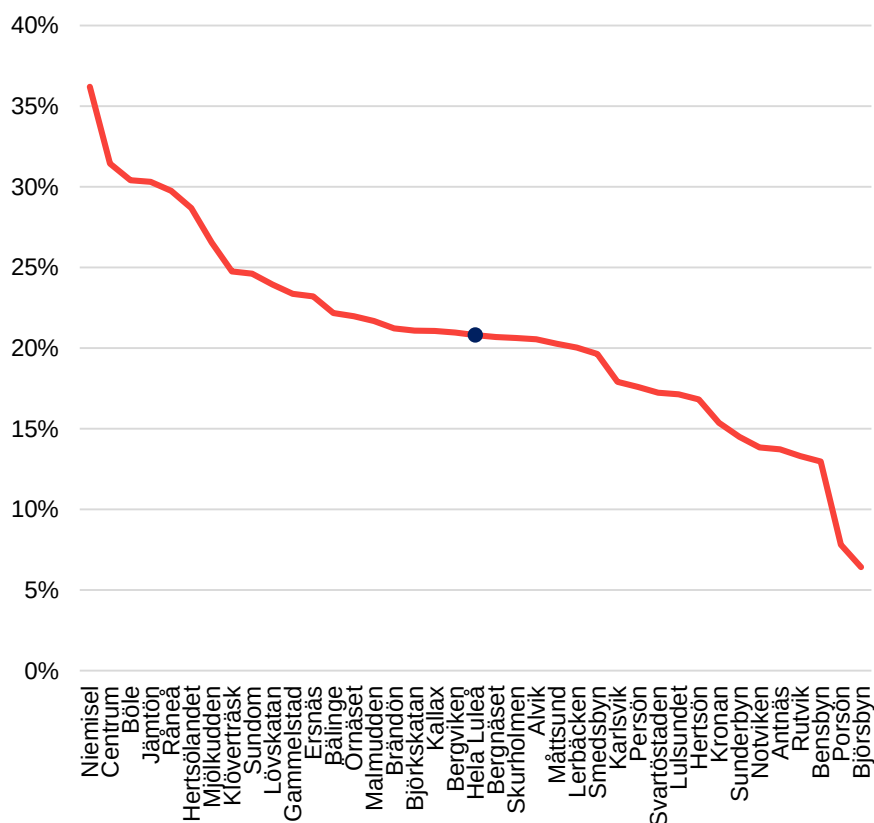
Andel barn och unga 0-18 år



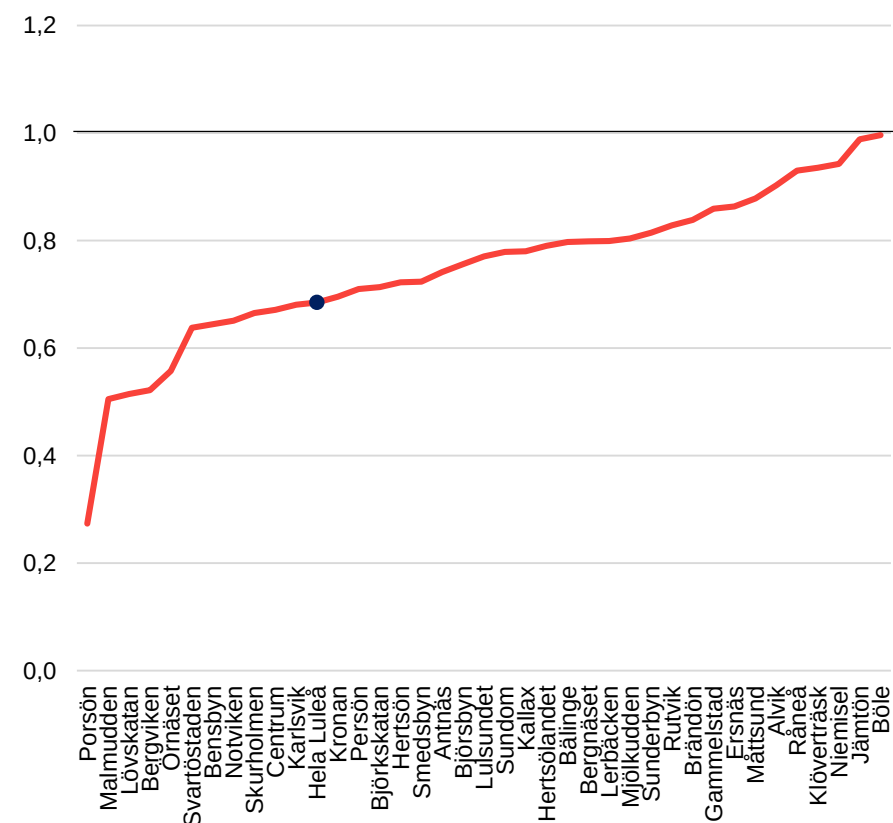
Befolkning per delområde 2019

Andel äldre skiljer sig också mycket åt mellan delområdena. Många landsbygdsområden har en stor andel äldre befolkning. I Niemisel och i Centrum är över en tredjedel äldre. När den demografiska försörjningskvoten är 1 eller däröver försörjer varje person mellan 19 och 64 år fler än en person som inte befinner sig i "förvärvsåldern". Porsön har lägst försörjningskvot vilket beror på en stor andel studenter, som dock sällan är förvärvsaktiva.

Andel äldre 65+ år



Demografisk försörjningskvot*

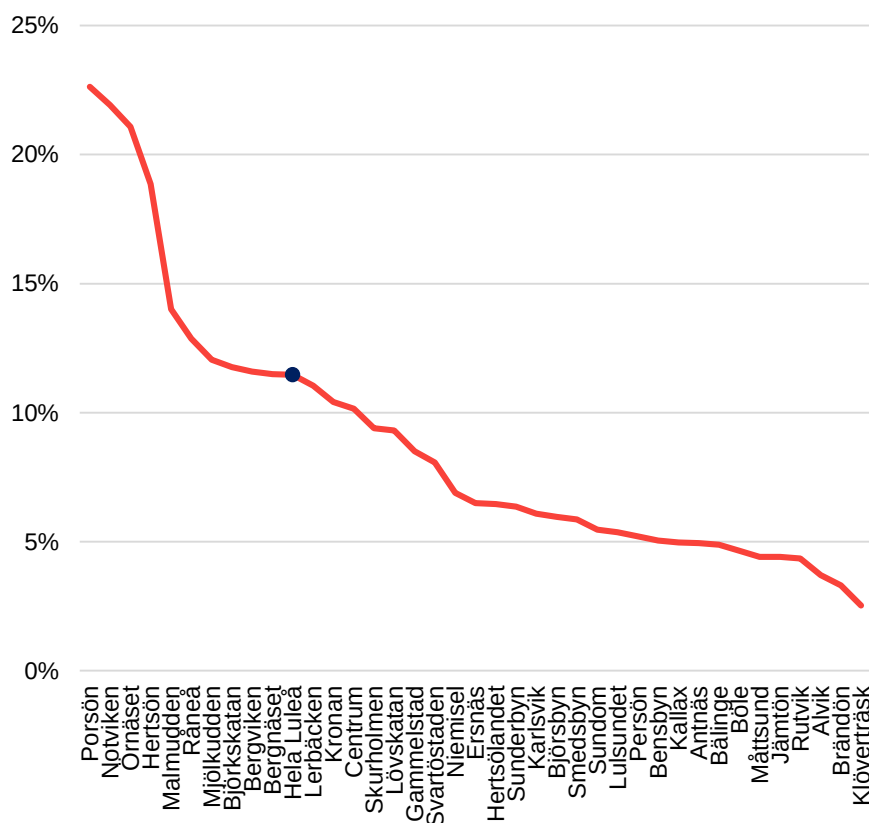


* Demografisk försörjningskvot beräknas som antal "tärande av antal närande". Ju högre kvoten är desto större andel av befolkningen befinner sig i de icke förvärvsarbetande åldrarna (20-64 år) och desto större blir alltså försörjningsbördan. En låg kvot är således bra.

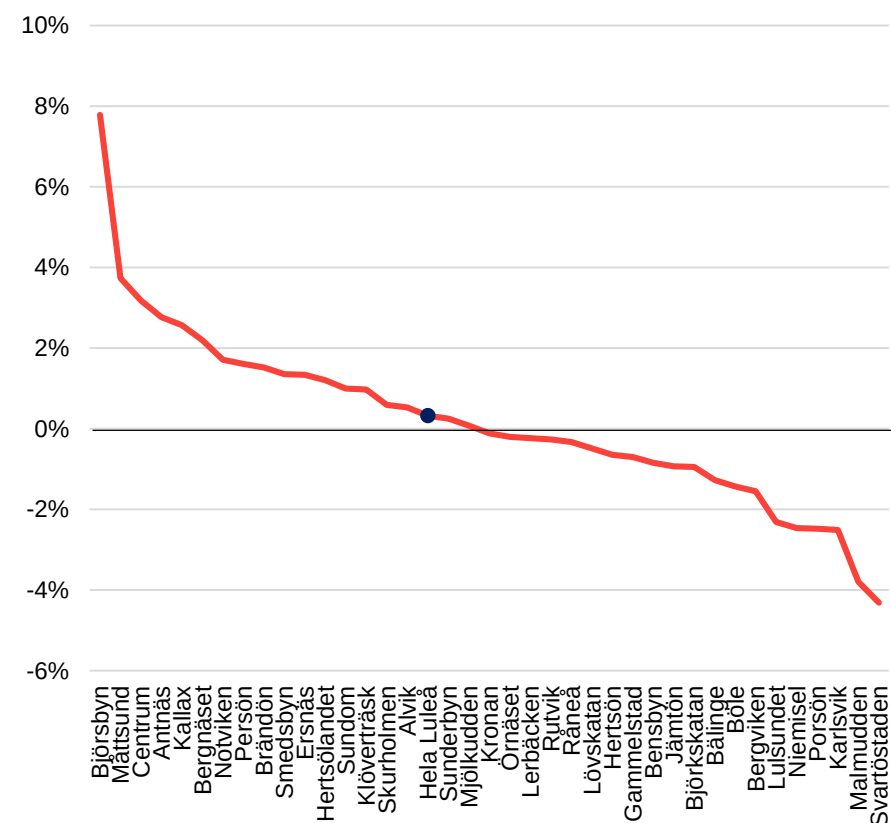
Befolkning per delområde 2019

Porsön har högst andel personer som är födda utomlands (22,6 %). I hela kommunen gäller det 11,5 % av invånarna. Ett tiotal delområden har hälften så hög andel. Befolkningstillväxten under 2019 låg bara på 0,3% i hela Luleå medan några delområden växte kraftigt (bostadsbyggande påverkade). Hälften av delområdena minskade sin befolkning under året.

Andel utrikes födda

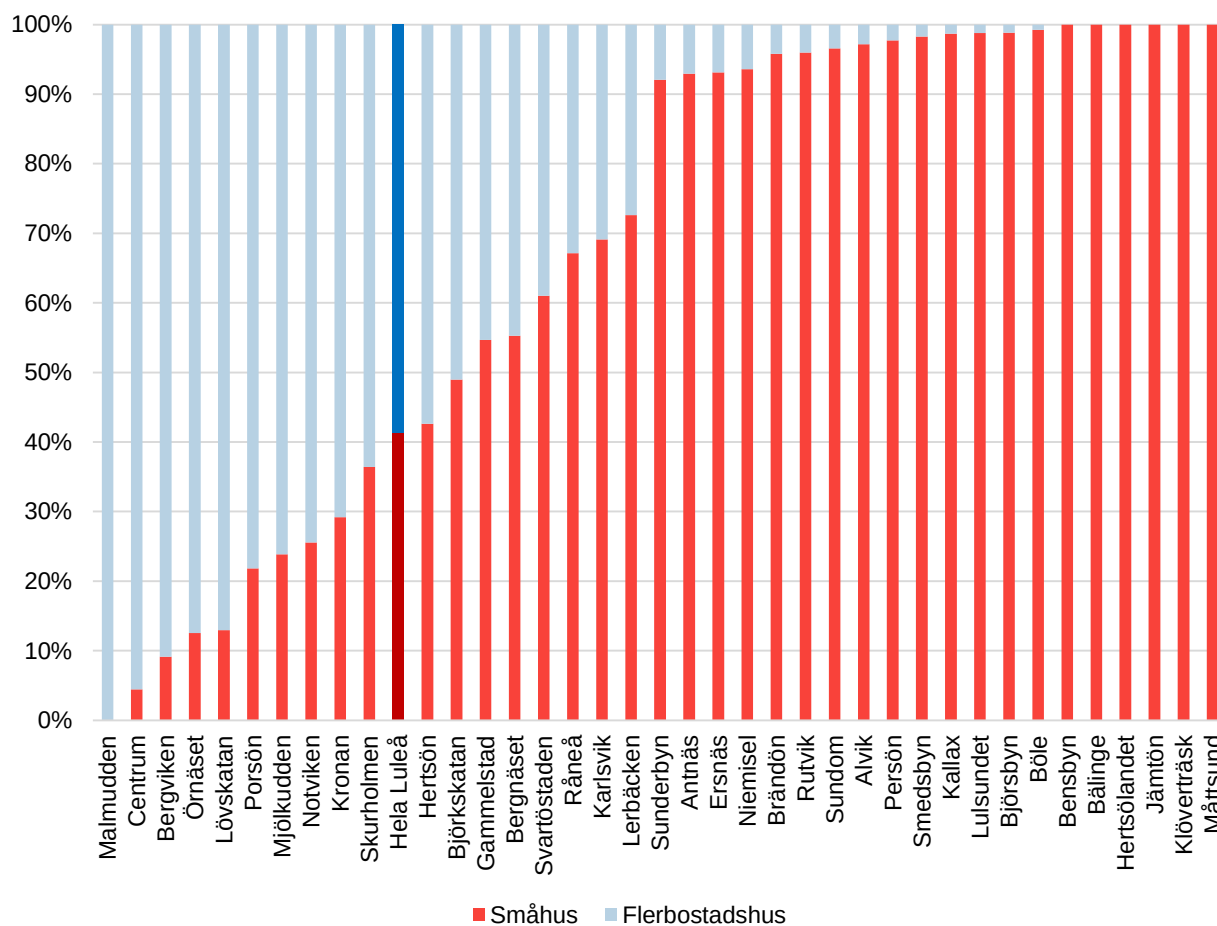


Total befolkningsförändring, %



Bostäder per delområde 2019

Bostadsbestånd efter hustyp



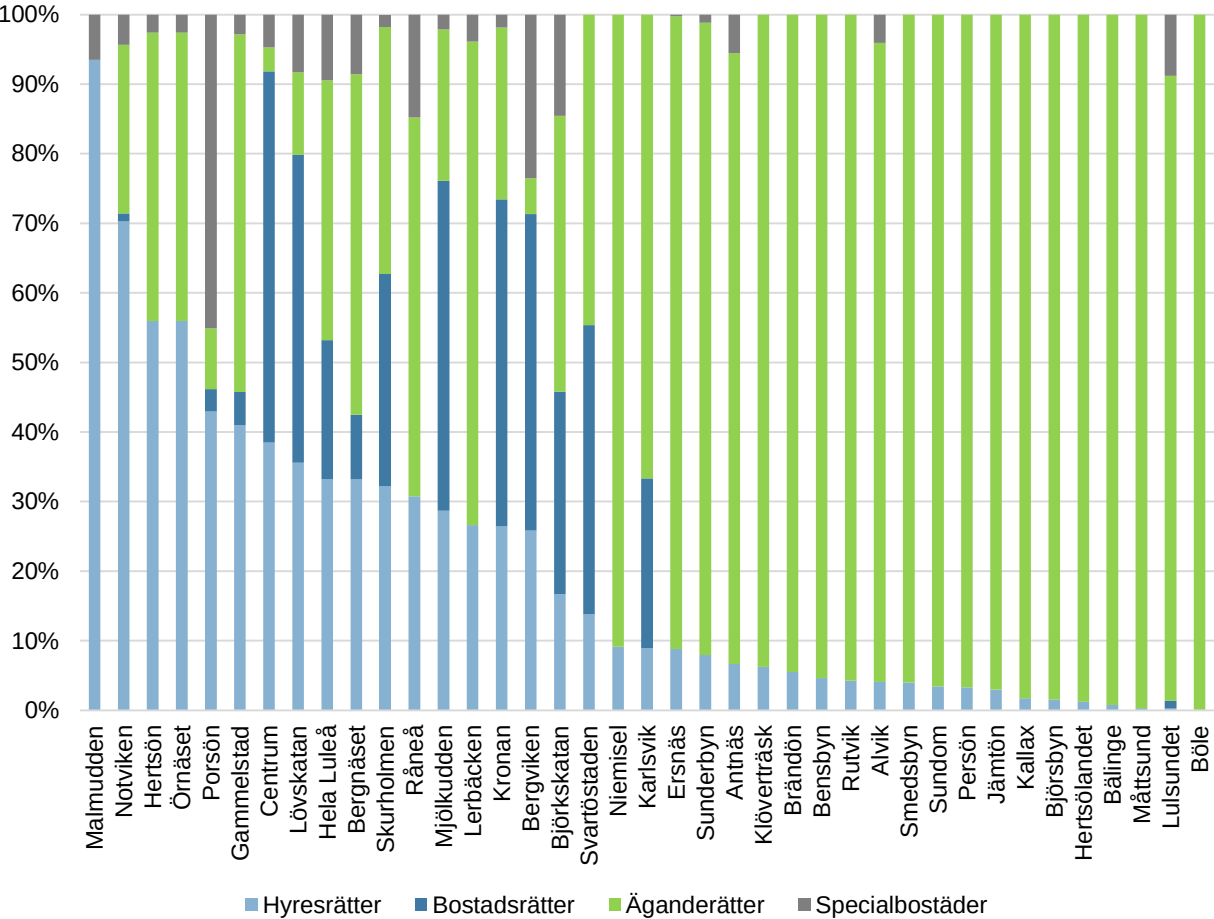
Hela Luleås bostadsbestånd består av 40 % småhus och 60 % lägenheter i flerbostadshus.

Maludden är det enda området som bara består av lägenheter i flerbostadshus. Ett tiotal delområden i stadsbygden har en större andel lägenheter än hela kommunen.

Ett tiotal delområden består enbart av småhus. Och hela hälften av delområdena består till över 90 % av småhusbebyggelse.

Bostäder per delområde 2019

Bostadsbestånd efter upplåtelseform per delområde



Upplåtelseformerna är ännu mer "snedfördelade" mellan delområdena. Malmudden består till 95 % av hyresrätter och resten specialbostäder.

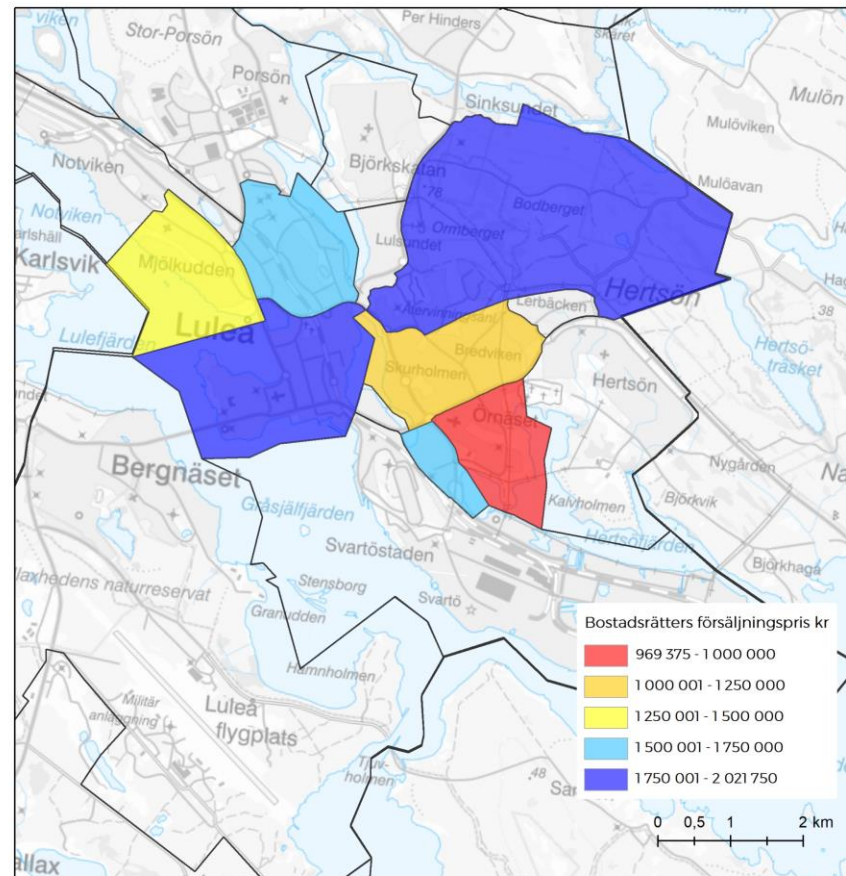
Det är bara äganderätterna (i småhus) som är jämnt fördelade mellan stadsbygd och landsbygd. De övriga upplåtelseformerna är mycket ojämnt fördelade. Landsbygden har bara 5 % av hyresrätterna, 1 % av bostadsrätterna och 6 % av specialbostäderna.

Andel av upplåtelseform		
	Stadsbygd	Landsbygd
Hyresrätter	95%	5%
Bostadsrätter	99%	1%
Äganderätter	54%	46%
Specialbostäder	94%	6%

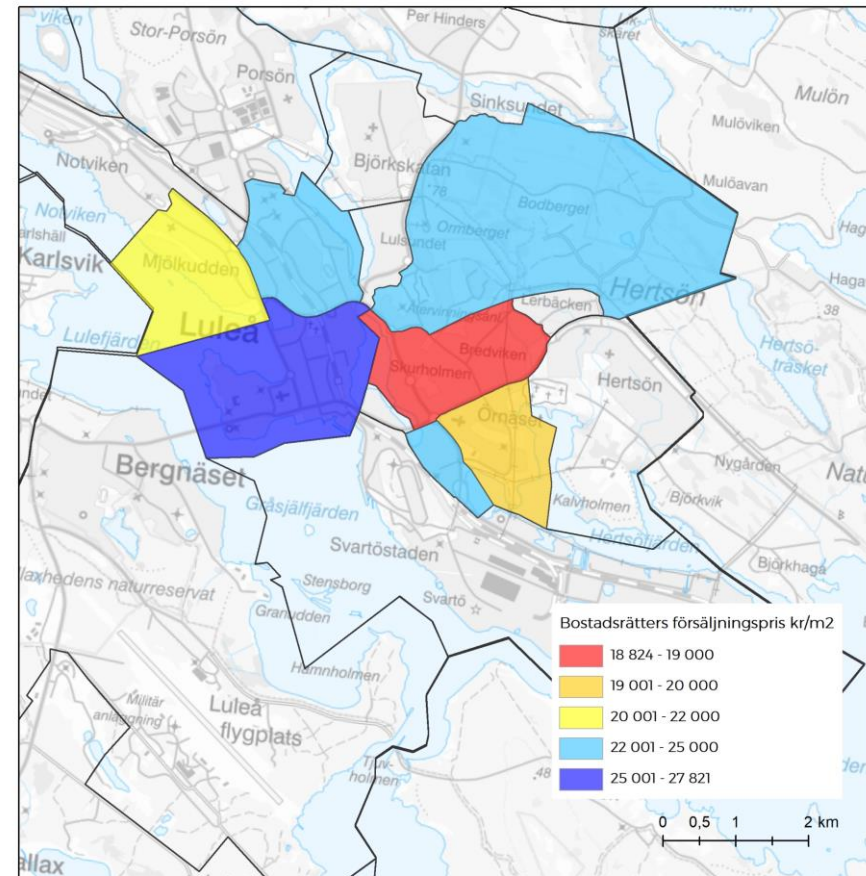
Bostadsrättspriser i tätorten Luleå

Det har endast skett försäljningar av bostadsrätter i centrala Luleå. Vidare är det inte så stor spridning mellan priserna, utan merparten är samlade kring ett genomsnittspris på 1,5-2 miljoner kr. Något högre priser återfinns i Centrum.

Totalpris



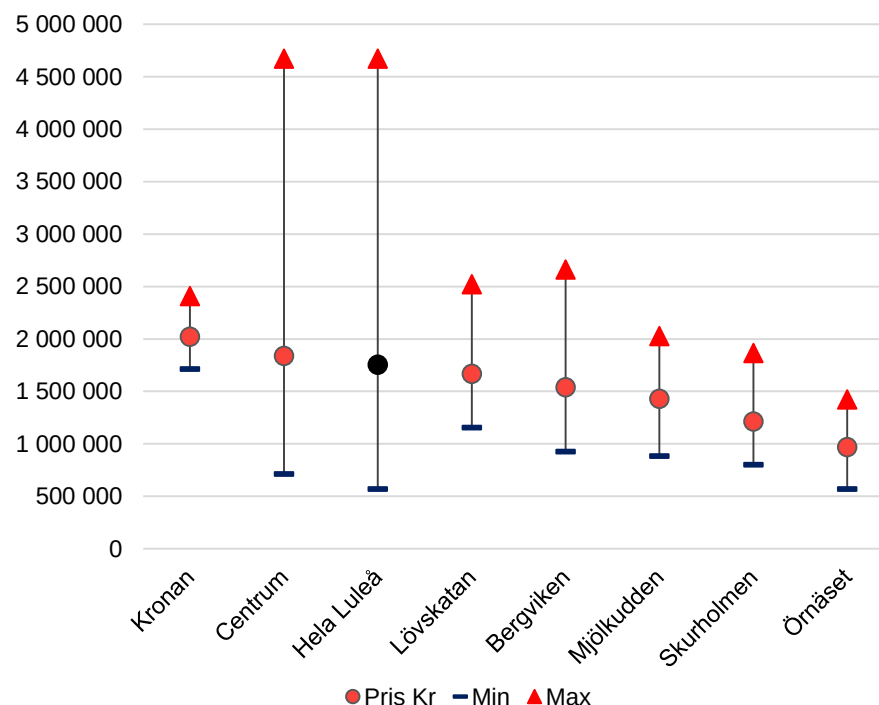
Pris per kvadratmeter



Bostadsrättspriser i tätorten Luleå 2020

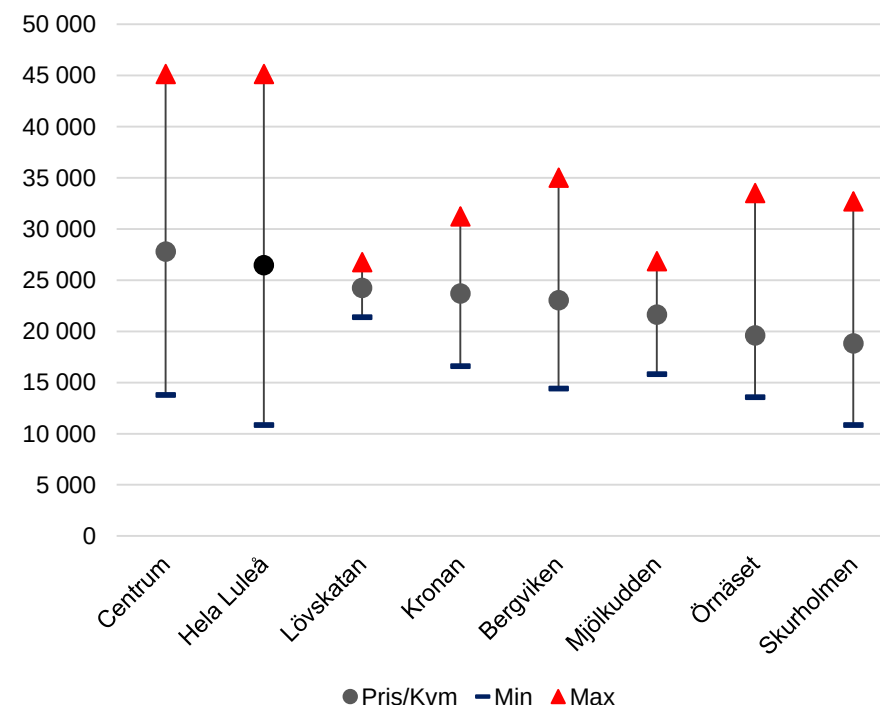
Centrum har bland de högsta prisnivåerna i kommunen, men även bland de lägsta – det finns således en stor spridning inom Centrum (som också har flest försäljningar). I Kronan ligger alla försäljningar mellan 1,7 och 2,5 miljoner, medan alla försäljningar i Örnäset ligger under 1,5 miljoner.

Prisnivå (kr) för bostadsrätter*



* Områden med fler än 5 försäljningar

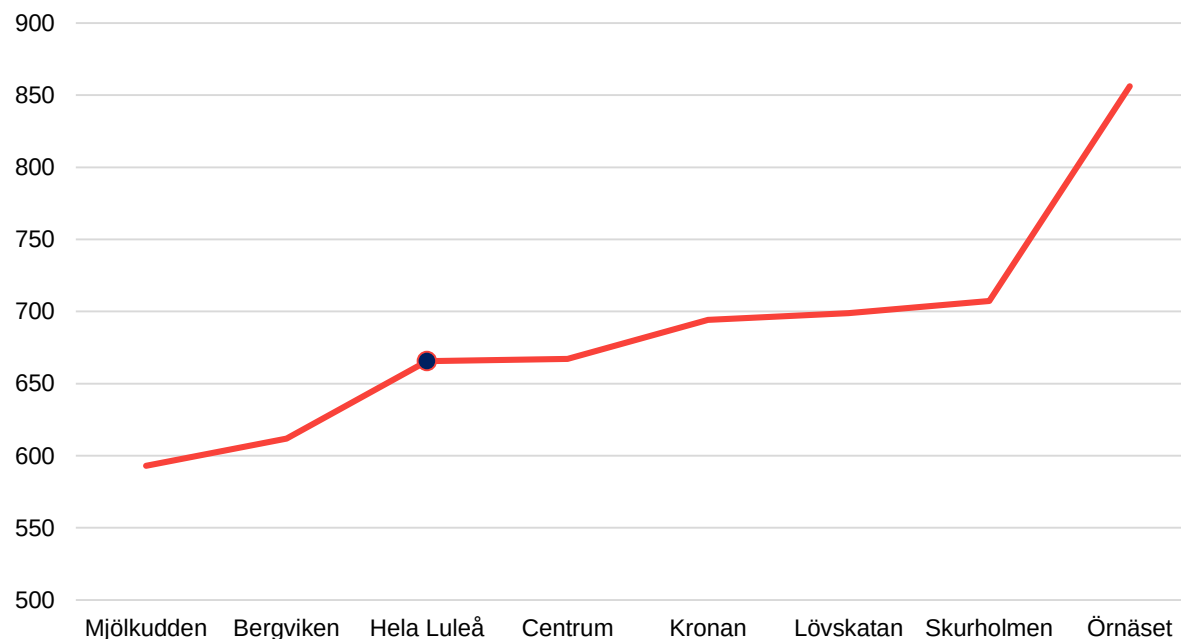
Prisnivå per kvadratmeter på bostadsrätter*



* Områden med fler än 5 försäljningar

Bostadsrättspriser i tätorten Luleå

Avgift (kr/kvm/år) till föreningen 2020 per område*



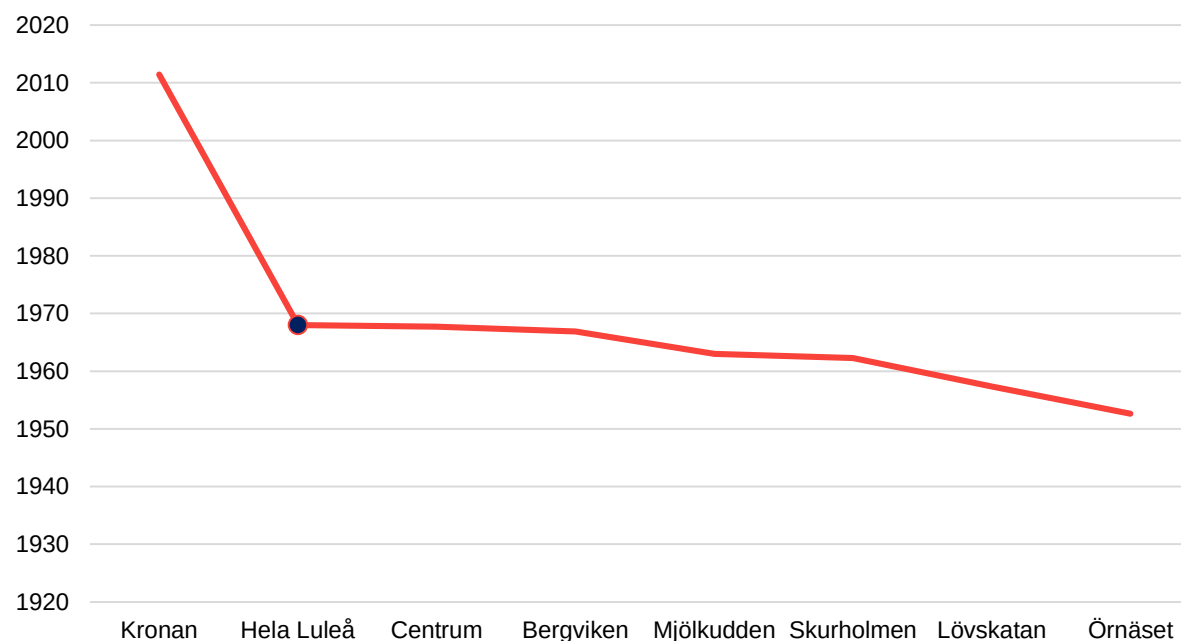
Avgiftsnivåerna till bostadsrättsföreningen är något som påverkar priset i viss omfattning. Örnäset som har de lägsta totala priserna är också det delområde där avgifterna till föreningen är högst.

Generellt sett är dock avgiftsnivåerna relativt låga i Luleå, vilket brukar bero på byggår (relativt liten nyproduktion av bostadsrätter på senare år påverkar).

* Områden med fler än 5 bostadsrättsförsäljningar

Bostadsrättspriser i tätorten Luleå

Byggår per område*



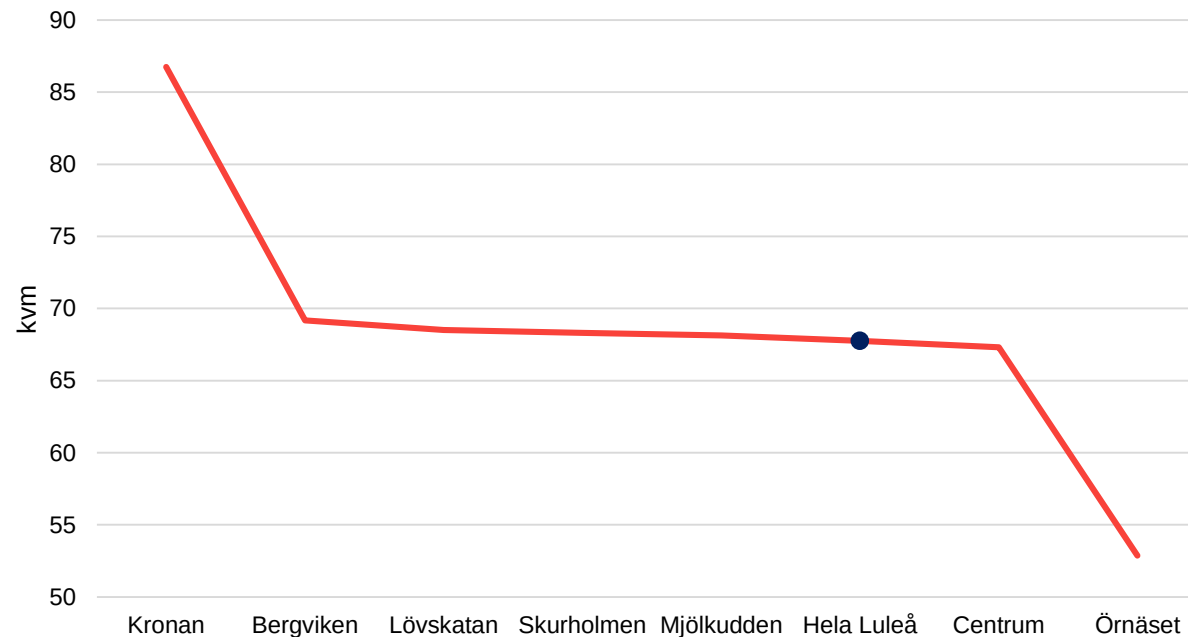
I Kronan har de bostadsrätter som sålts varit relativt nybyggda. Priset för dem var också i genomsnitt de högsta.

Örnäset, som hade höga avgiftsnivåer, är det område där det sålts de äldsta objekten. Då speglar sannolikt avgiftsnivån renoverade objekt.

* Områden med fler än 5 bostadsrättsförsäljningar

Bostadsrättspriser i tätorten Luleå

Bostadsyta (kvm) 2020 per område*



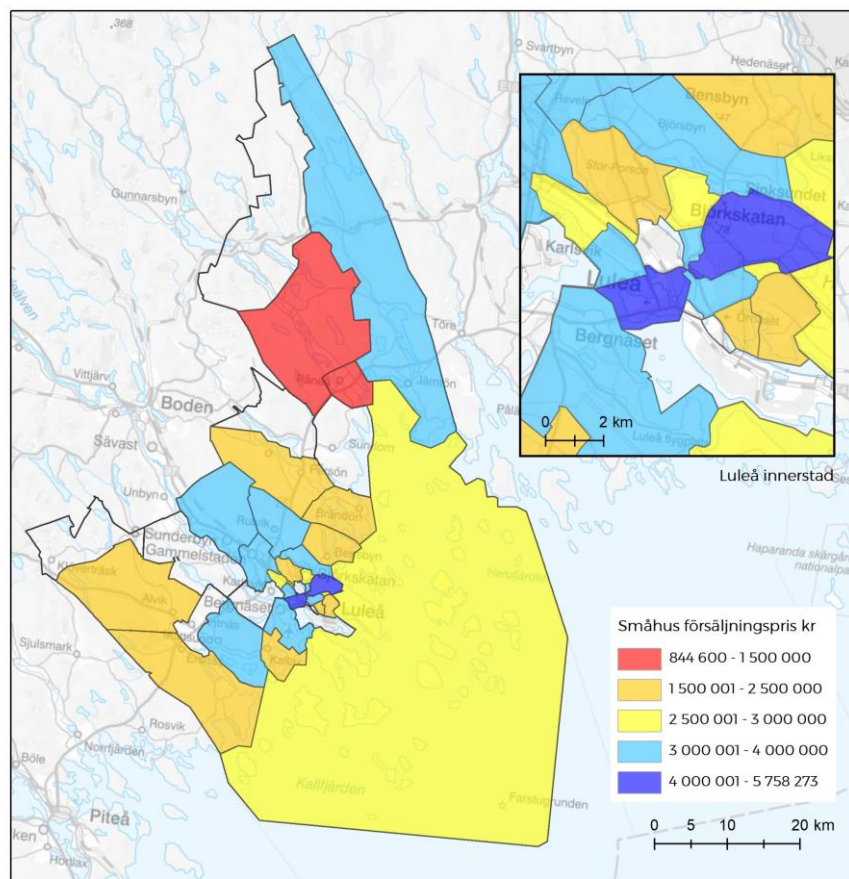
Kronan visar sig också ha de största bostäderna i genomsnitt (87 kvm). Medan Örnäset har de minsta (53 kvm). I alla övriga delområden ligger snittstorleken på bostadsrätterna på mellan 67 och 69 kvm.

* Områden med fler än 5 bostadsrättsförsäljningar

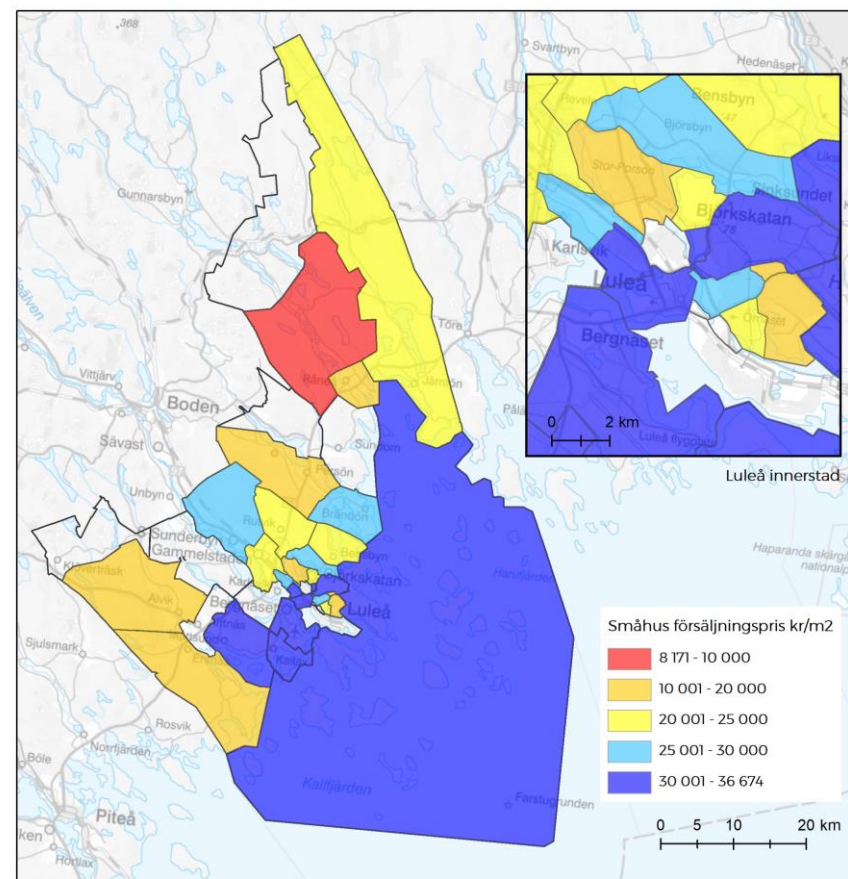
Småhuspriser i Luleå per delområde

Det finns en mycket tydlig fördelning av vilka områden som är mer eller mindre efterfrågade. Områden i närheten av centrala Luleå och längs med kusten har högst prisnivå. Därefter sjunker priserna ju längre bort från Luleå villan är belägen. Lägst prisnivå finns i Råneå och längs med Råneälven och generellt in mot landet. (De vita delområdena saknar småhusförsäljningar under året.)

Totalpris



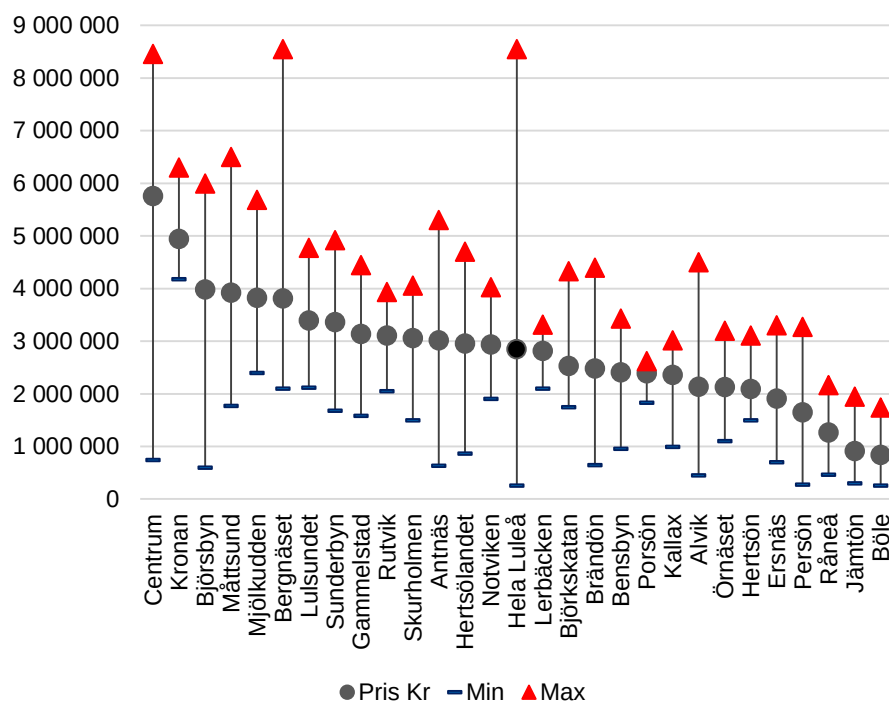
Pris per kvadratmeter



Småhuspriser per område i Luleå 2020

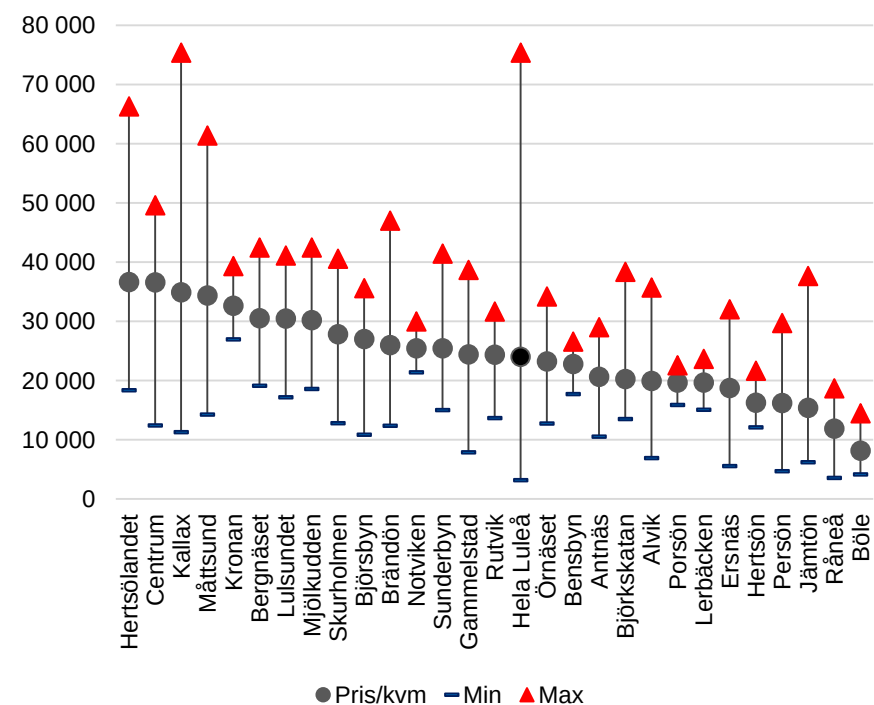
Småhuspriserna skiljer sig mycket mellan delområdena – från 840 000 i genomsnitt till 5,8 miljoner (i Centrum som också har den största spridningen i priser inom området).

Priser (kr) för småhus*



* Områden med över 5 prisobservationer

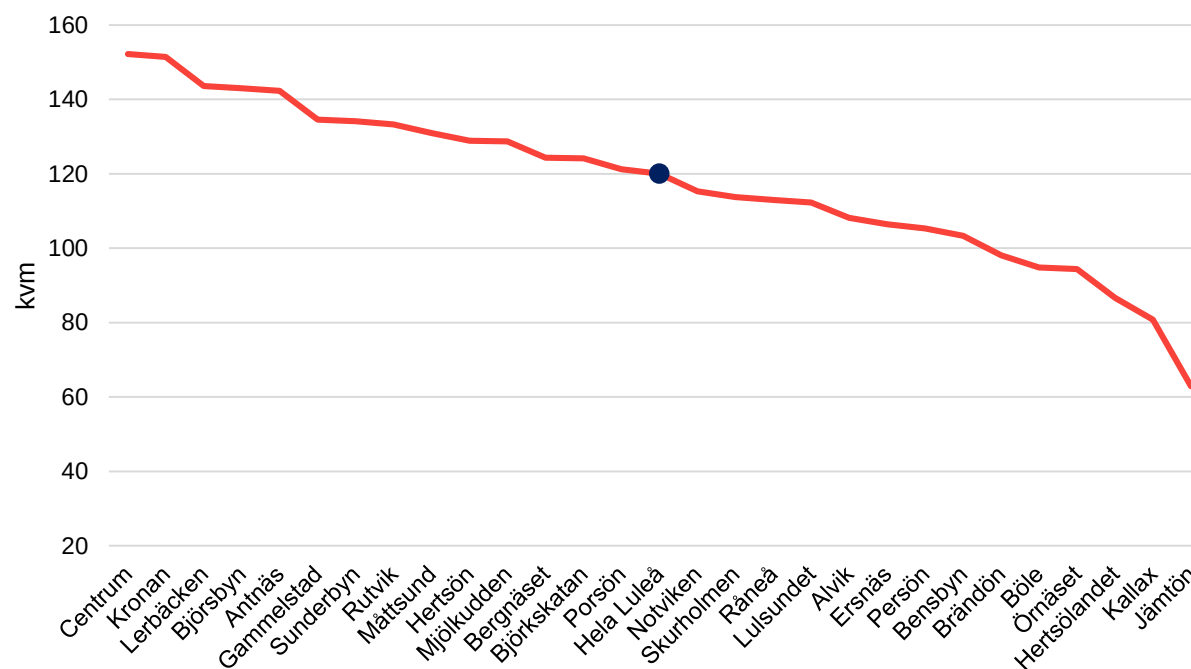
Priser per kvadratmeter för småhus*



* Områden med över 5 prisobservationer

Småhuspriser i Luleå

Bostadsyta (kvm) för småhus 2020 per område*



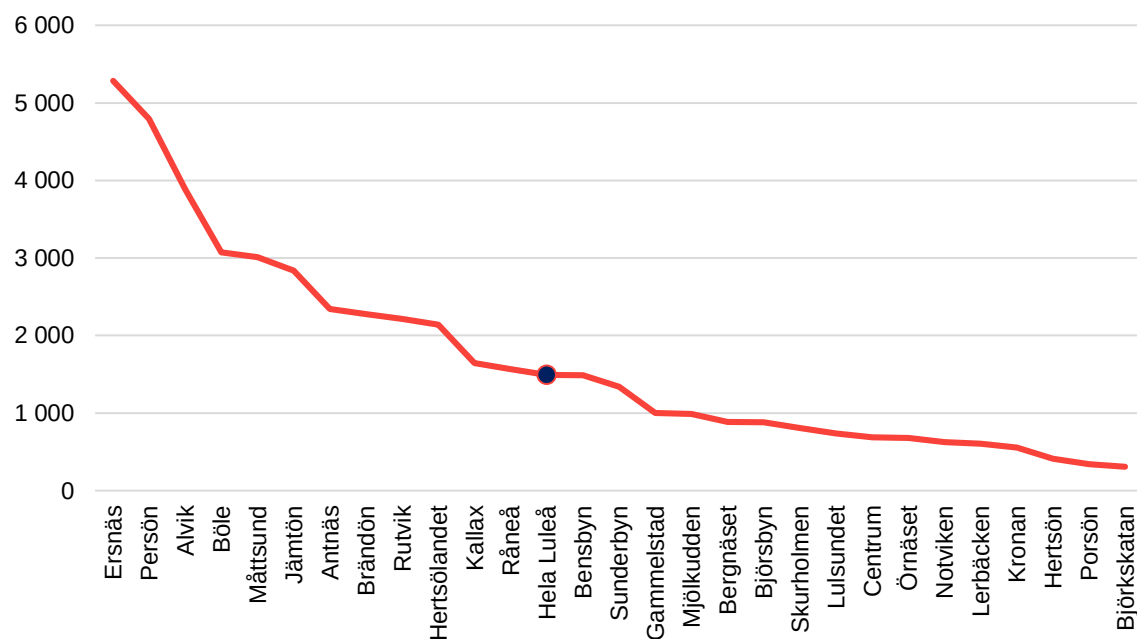
Centrum har i genomsnitt de största småhusen, trots att priserna där är de högsta totalt sett. I delområdena med de minsta småhusen (Jämtön och Kallax) är ytorna bara hälften så stora i genomsnitt. Jämtön har också låga kvadratmeterpriser medan kvadratmeterpriserna i Kallax är de som har störst spridning.

Hertsölandet som har relativt små småhusytor har höga kvadratmeterpriser och därmed relativt höga totalpriser.

* Områden med över 5 prisobservationer

Småhuspriser i Luleå

Tomtstorlekar (kvm) för småhus 2020 per område*



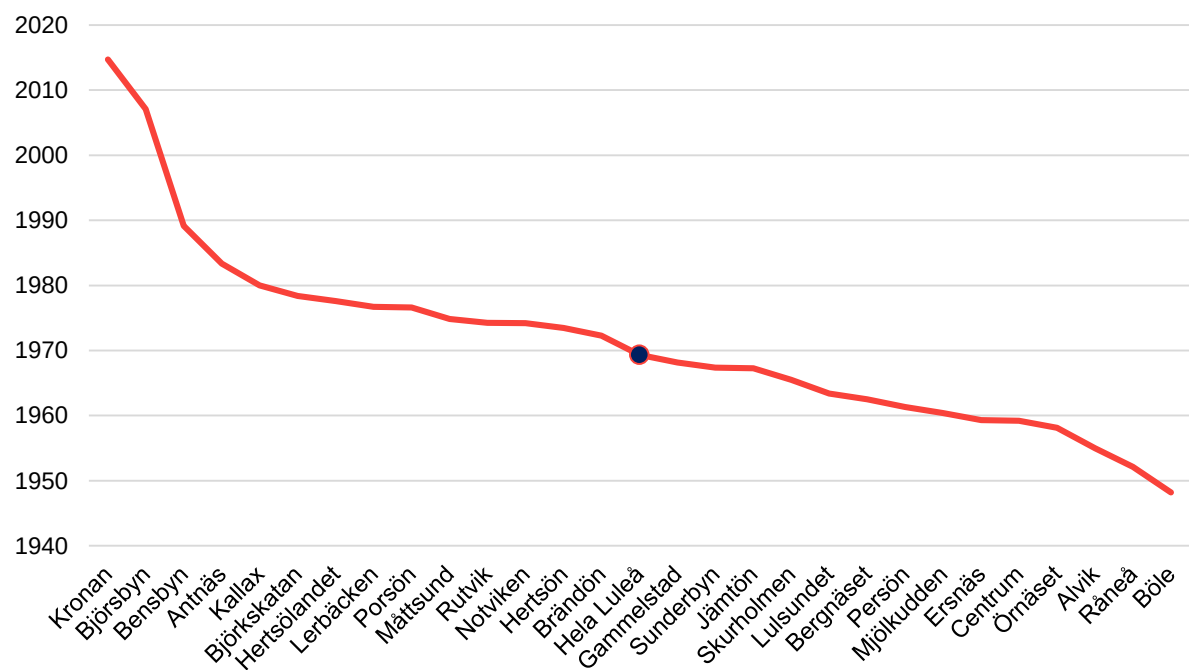
Tomtstorlek brukar påverka priset, men det beror också var fastigheterna ligger och ofta ligger de mindre tomterna mer centralt. Detta stämmer även för Luleås kommun och dess delområden.

I stadsbygden är en genomsnittlig tomt på knappt 700 kvm och på landsbygden cirka 2 500 kvm. Snittet för hela kommunen är 1 500 kvm.

* Områden med över 5 prisobservationer

Småhuspriser i Luleå

Byggår för småhus 2020 per område*



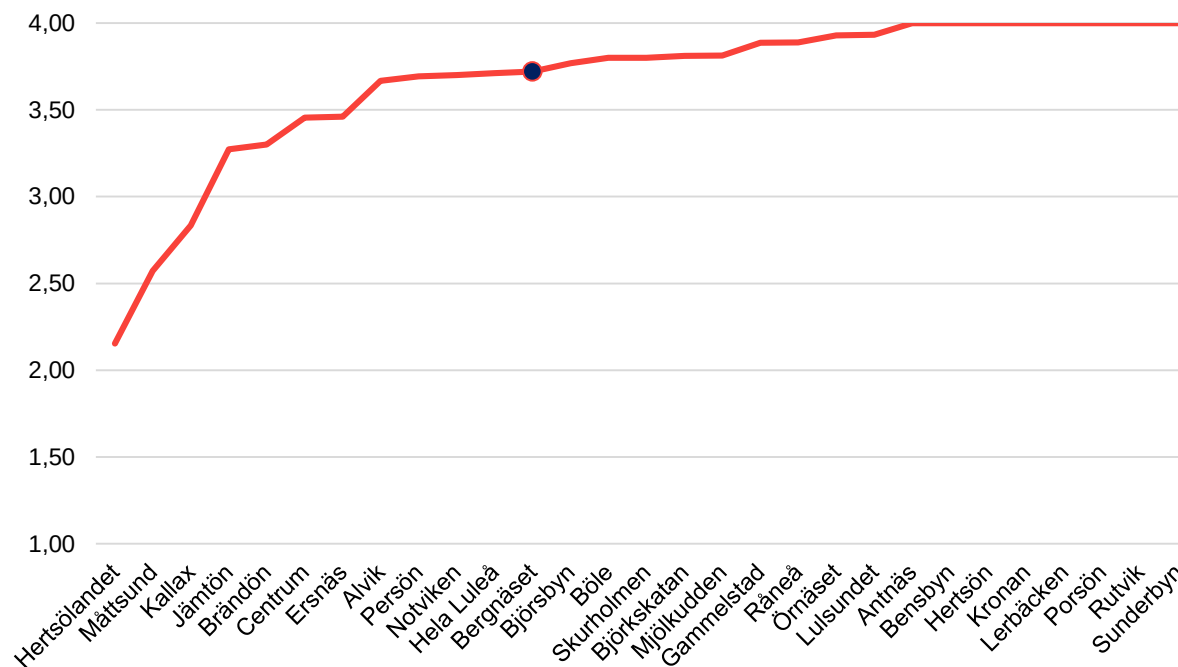
De hus som sålts i Luleå kommun under året är i genomsnitt byggda 1970. I Kronan och Björnsbyn är det relativt nybyggda hus i genomsnitt.

Det är ingen skillnad på genomsnittet mellan småhusen i stadsbygden och på landsbygden. Småhusen i centrum är byggda i genomsnitt 1959.

* Områden med över 5 prisobservationer

Småhuspriser i Luleå

Strandkvalitet för 2020 per område*



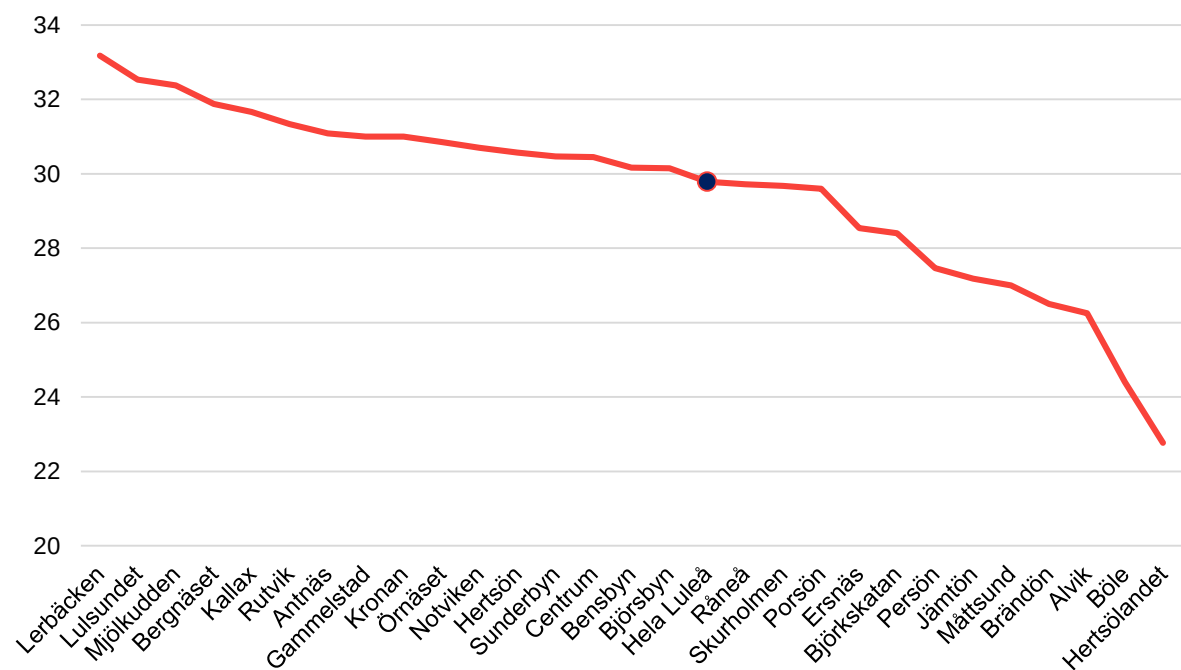
Husen som säljs kan också ligga på olika lägen inom områdena. Strandkvaliteter brukar generera högre priser. De som sålts under året i Hertsölandet, Måttsund och Kallax har till relativt stor del haft strandkvaliteter.

I ett tiotal av områdena har inte något småhus med sådana kvaliteter sålts.

- Områden med över 5 prisobservationer, 1 = Strandtomt, 4 = Ej nära strand.

Småhuspriser i Luleå

Standardpoäng (kvalitet) för småhus 2020 per område*



I Fastighetstaxeringen beräknas standardpoäng för småhusen. Det handlar om vilka kvaliteter som finns i husen samt när de senaste större renoveringarna genomfördes.

Några områden har i genomsnitt låga standardpoäng.

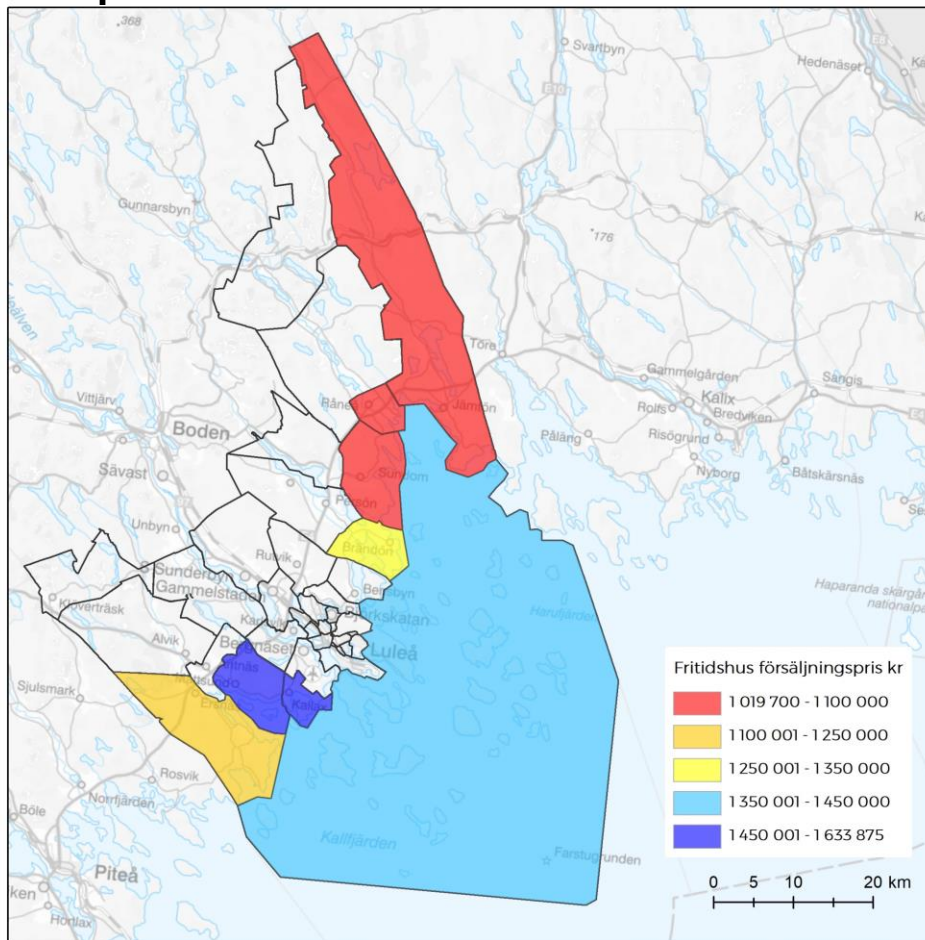
Husen i stadsbygden har något högre standardpoäng än de i landsbygdsområdena.

* Områden med över 5 prisobservationer, Standardpoäng enl. fastighetstaxering

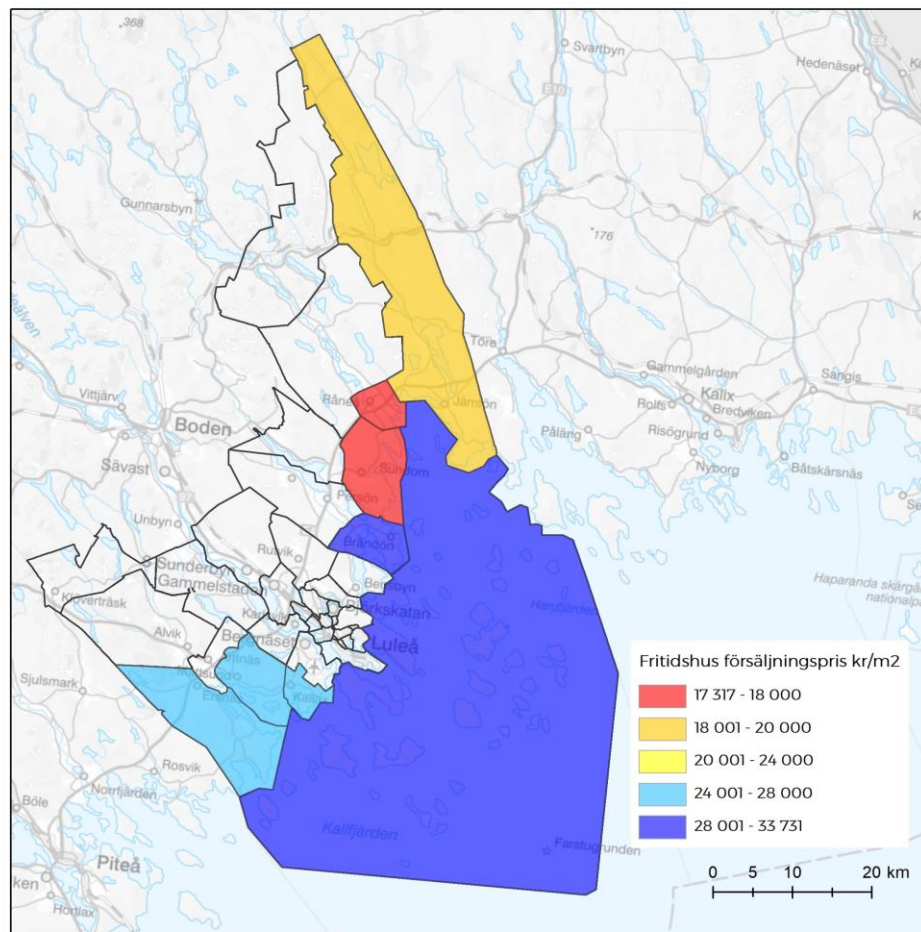
Fritidshuspriser i Luleå per delområde

Naturligt nog är det en högre prisnivå för fritidshus längs med kusterna och en lägre prisnivå inåt landet, framför allt i de norra delarna av kommunen. I genomsnitt kostar ett fritidshus 1,2 miljoner kronor. Fritidshus är ibland föremål för permanentning, det vill säga en omvandling till bostadshus, vilket kan förklara höga prisnivåer i centrala Luleå.

Totalpris



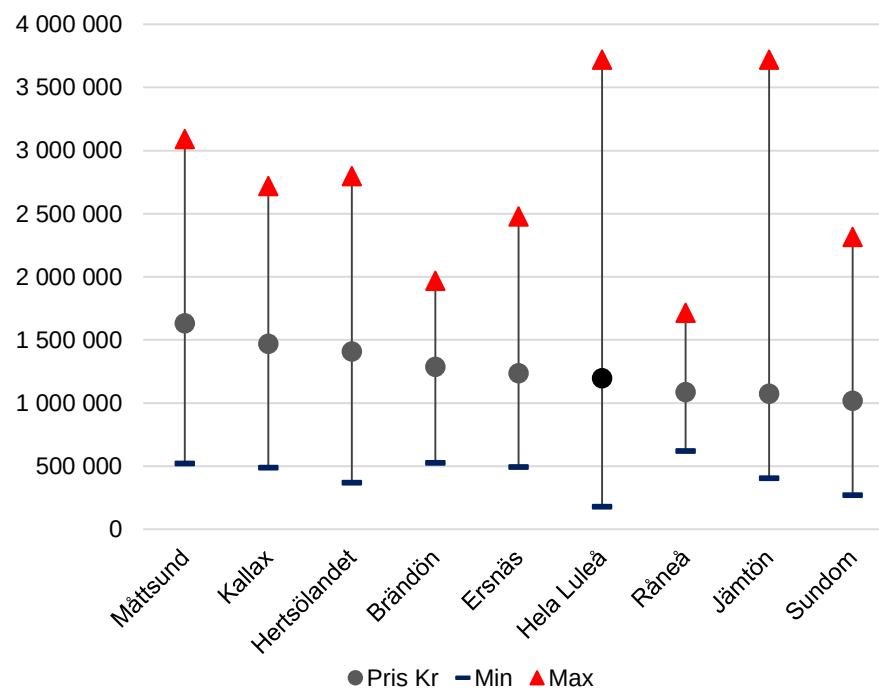
Pris per kvadratmeter



Fritidshuspriser i Luleå 2020

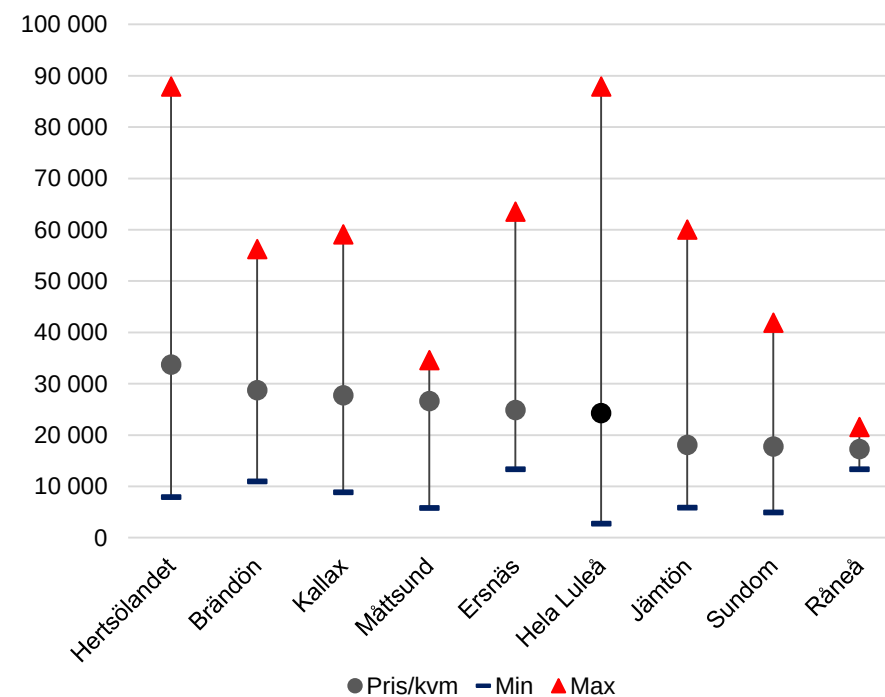
Fritidshuspriserna varierar mycket mellan de olika delområdena, men även inom områdena. Det är inte så stor skillnad i prinsnivå i vissa områden mellan fritidshus och småhus för permanentboende. Vi redovisar data för åtta delområden.

Pris för fritidshus*



* Områden med över 5 försäljningar

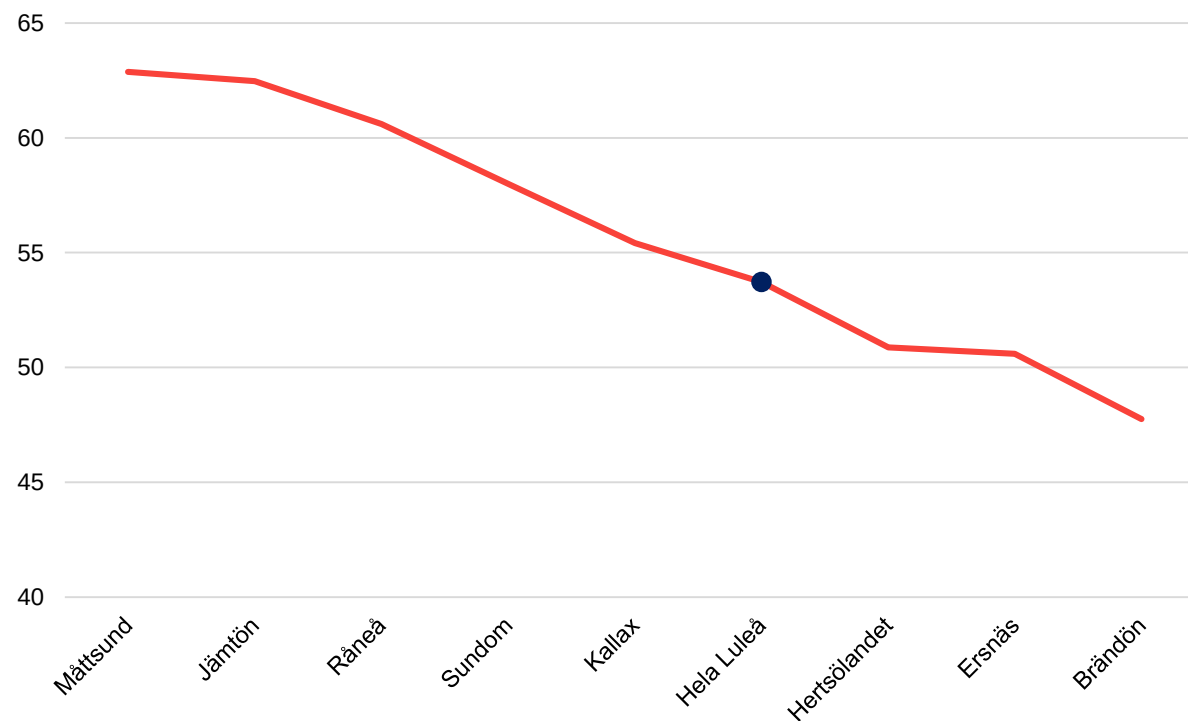
Pris per kvadratmeter för fritidshus*



* Områden med över 5 försäljningar

Fritidshuspriser i Luleå

Bostadsarea (kvm) på fritidshus 2020 per område*

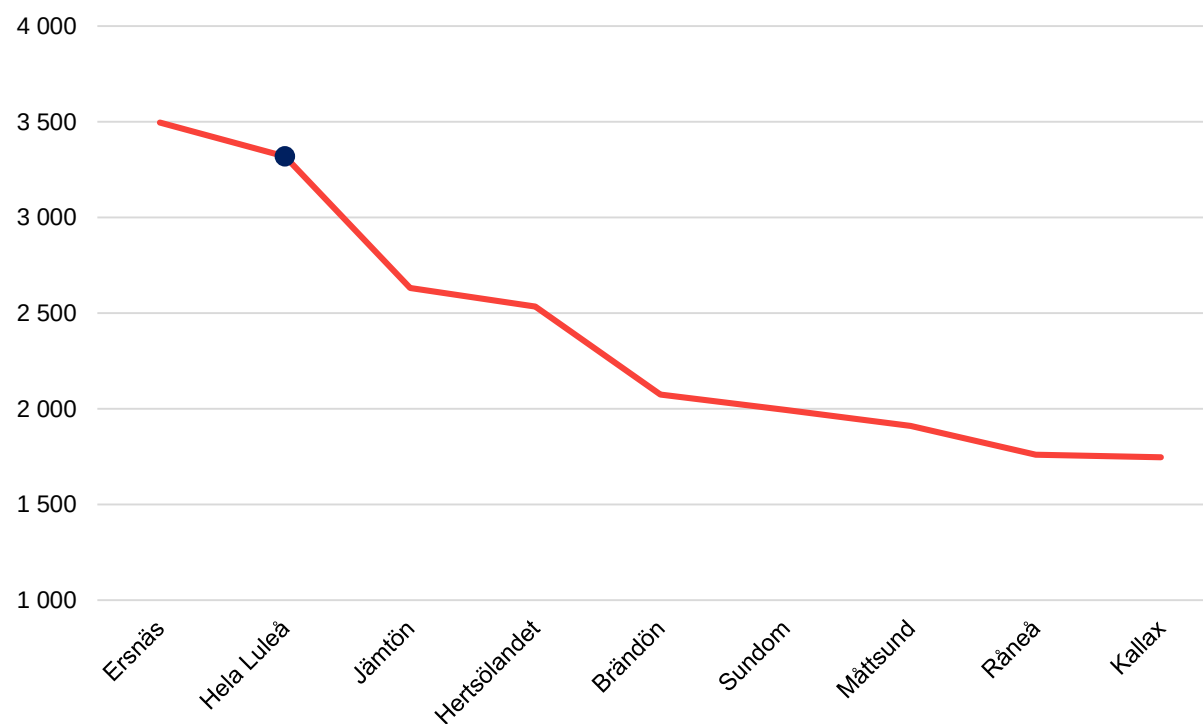


Fritidshusen är relativt små, i genomsnitt 54 kvm och bara 48 kvm i Brändön, som också har de äldsta husen.

* Områden med över 5 försäljningar

Fritidshuspriser i Luleå

Tomtyta (kvm) för fritidshus 2020 per område*



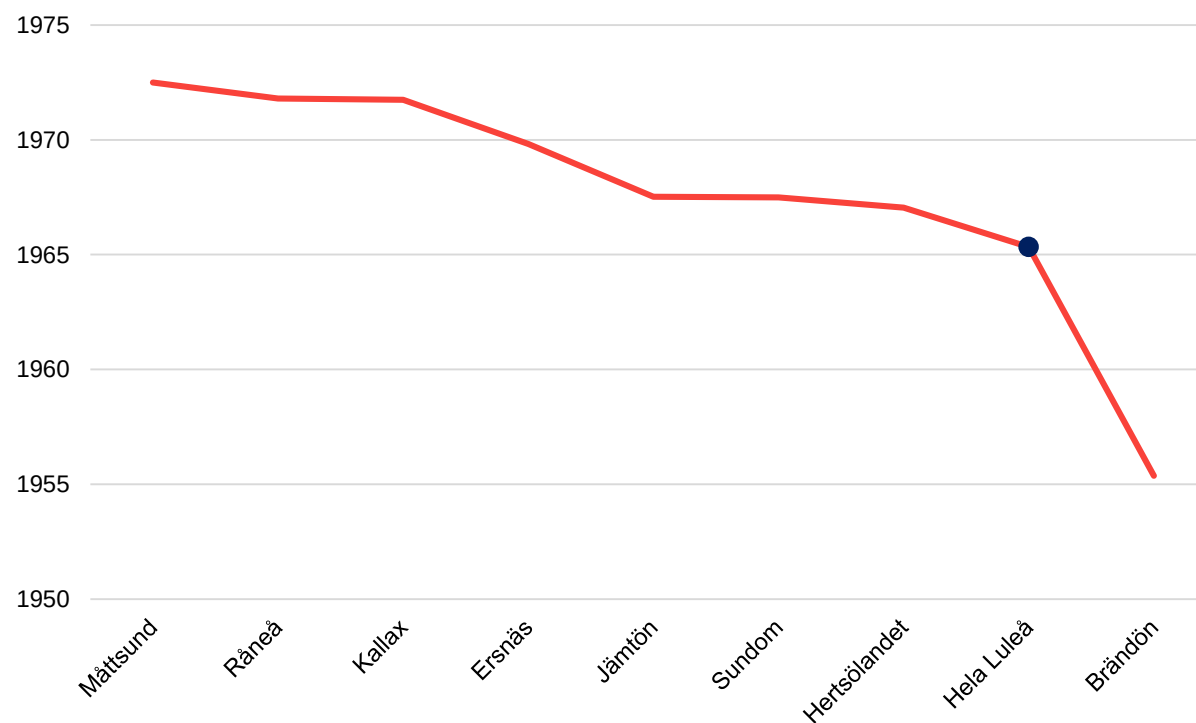
Tomtytorna för fritidshusen är större (3 300 kvm) än för de permanentboende småhusen (1 500 kvm), men jämfört med de småhus som ligger på landsbygden, där tomtytorna i genomsnitt är 2 600 kvm) är skillnaderna mindre.

I Kallax och Råneå, som har de minsta tomterna är tomterna för de permanenta småhusen lika stora.

* Områden med över 5 försäljningar

Fritidshuspriser i Luleå

Byggår för fritidshus 2020 per område*



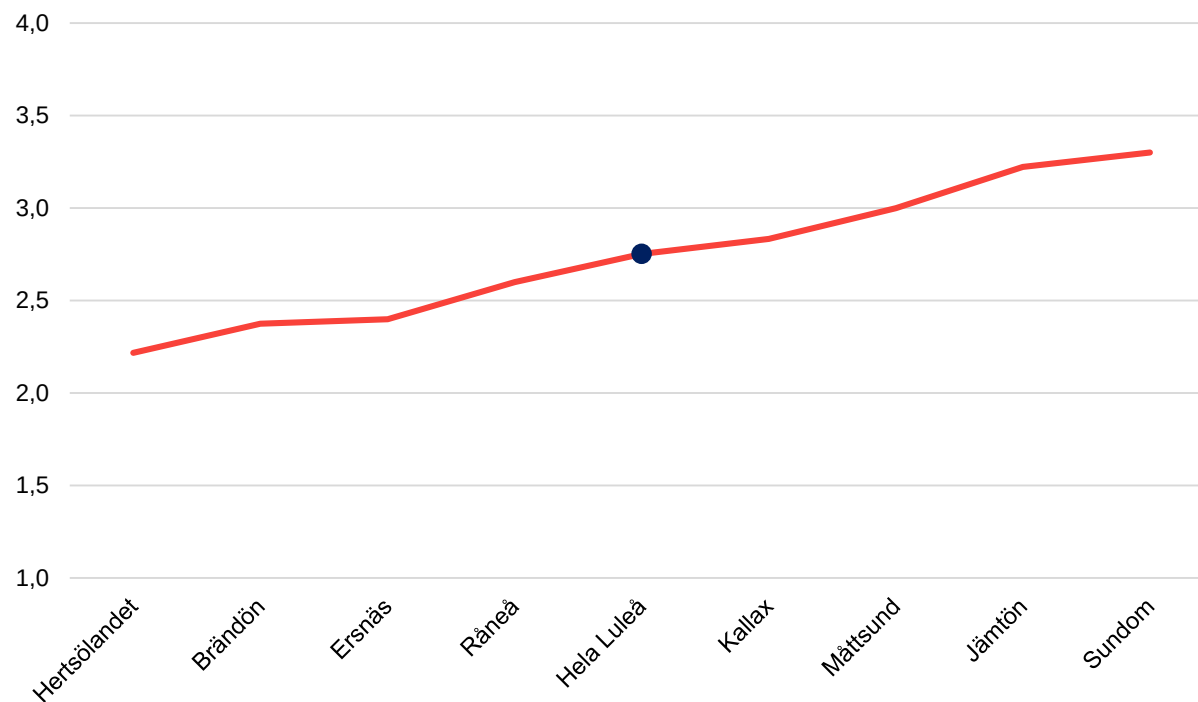
I Brändön är fritidshusen äldst. I övrigt är det inte så stora skillnader mot genomsnittet för de permanenta småhusen.

* Områden med över 5 försäljningar

Fritidshuspriser i Luleå

Strandkvalitet för fritidshus 2020 per område*

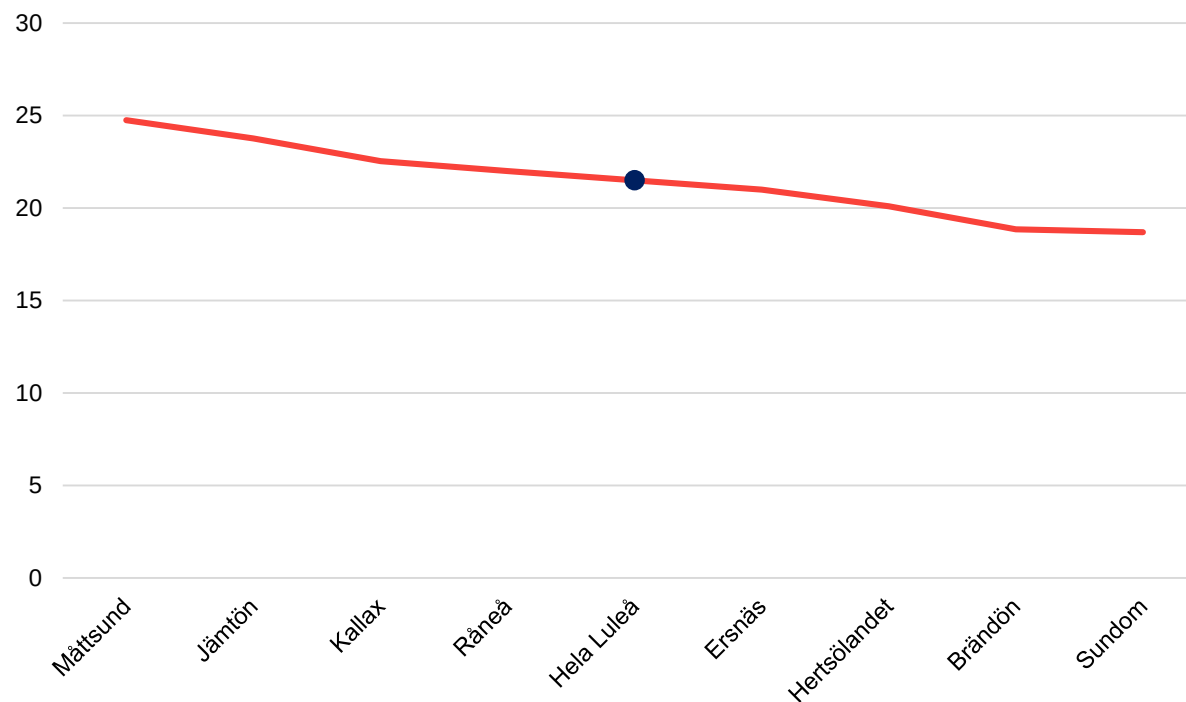
Strandkvaliteter finns bland de sålda fastigheterna i alla fritidshusområden.



* Områden med över 5 försäljningar. 1 = Strandtomt, 4 = Ej nära strand.

Fritidshuspriser i Luleå

Standardpoäng (kvalitet) på fritidshus 2020 per område*



Standardpoängen skiljer sig inte så mycket åt mellan de olika fritidshusområdena. Poängen är relativt låga.

* Områden med över 5 försäljningar. Standardpoäng enl. fastighetstaxering

VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Vi verkar på våra lokala marknader med stöd av global expertis. Som tekniska experter och strategiska rådgivare har vi tillgång till ingenjörer, tekniker, naturvetare, planerare, utredare och miljöspecialister liksom professionella projektörer, konstruktörer och projektledare. Vi erbjuder hållbara lösningar inom Hus & Industri, Transport & Infrastruktur och Miljö & Energi. Med 50 000 medarbetare på 500 kontor i 40 länder medverkar vi till en hållbar samhällsutveckling. I Sverige har vi omkring 4 300 medarbetare.
wsp.com

